



# PIANO STRUTTURALE

LR 65/2014 Norme per il governo del territorio  
Articolo 19

## Comune di Orbetello:

Sindaco: Andrea Casamenti

Assessore urbanistica: Luca Teglia

Responsabile del procedimento: Arch. Francesca Olivi

Garante della comunicazione e ufficio urbanistica: segretario generale Giovanni La Porta

## Raggruppamento temporaneo:

**Arch. Silvia Viviani**

*progettista e capogruppo*

**Epsus - Musa srl**

**Cresme Ricerche spa**

Gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Masi

Arch. Lucia Ninno

Elaborazioni grafiche e GIS:

Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

Gruppo di lavoro:

Arch. Luigi Pingitore

Arch. Eleonora Giannini

Gruppo di lavoro:

Dott. Enrico Campanelli

Dott. Francesco Toso

## Apporti specialistici:

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:

Prof. Arch. Francesco Musco con Prof. Dott. Denis Maragno, Dott. Niccolò Bassan,

Arch. Alberto Innocenti

Aspetti ecosistemici, ambientali e naturalistici, flora e fauna marina:

Dott. Maurizio De Pirro

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

Controdeduzioni alle osservazioni

2020

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto



Entro il termine del 14 luglio 2020 sono pervenute:

- n° 57 osservazioni formulate da soggetti esterni all'Ente;
- n° 1 osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica;
- n° 5 contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del Piano Strutturale e nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

Le osservazioni e i contributi di cui sopra, giunti all'Ufficio sia in forma cartacea che via PEC, sono stati catalogate al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

In una prima fase si è provveduto alla suddivisione delle osservazioni, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Nella fase istruttoria è stato predisposto quadro sinottico comprendente i dati dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto, l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato e l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse. Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto (accoglibile/non accoglibile/parzialmente accoglibile /non pertinente).

Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontato, al fine di condurre una valutazione che tenesse sempre conto delle ricadute o implicazioni che l'accoglimento o il non accoglimento di un'osservazione ha sulle altre di simile contenuto e, più in generale, sull'equilibrio dell'intero strumento urbanistico.

Le tipologie individuate sono state:

- Modifiche cartografiche
- Modifica delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Modifica Aree di Trasformazione
- Modifica dell'Atlante delle UTOE e del dimensionamento del Piano
- Modifica dei documenti relativi al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Strutturale e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014 e alle previsioni del sovraordinato Piano Strutturale.

In ogni singolo caso, si è provveduto ad attente verifiche sugli elaborati del Piano, volte a constatare la presenza di errori materiali o di valutazione/interpretazione relativamente agli aspetti segnalati, sull'effettivo stato dei luoghi e talvolta anche sulla disciplina urbanistica finora vigente. Ove necessario è stato fatto esplicito riferimento e rimando alla valutazione delle proposte in sede di stesura del Piano Operativo.

### Modifiche cartografiche

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche cartografiche alle Tavole di Piano sono 11; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana, Provincia di Grosseto, Genio Civile e Autorità di Bacino.

Esse si riferiscono alla rettifica del perimetro del territorio urbanizzato di Giannella, di Ansedonia e Talamone, alla correzione del perimetro di area boscata all'interno del TU di Ansedonia, alla correzione di errori materiali riscontrati sulle tavole dello Statuto, alla poca chiarezza di lettura di alcuni elementi rappresentati, all'adeguamento delle tavole di natura geologico idraulica.

### Modifica delle Norme Tecniche d'Attuazione

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche alle NTA sono 3; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana e Provincia di Grosseto, Genio Civile e Autorità di Bacino.

Esse si riferiscono all'introduzione in alcuni articoli della necessità di esplicito riferimento al perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR o alla normativa vigente di riferimento (artt. 1, 9, 23, 24, 26, 80, 89, 97) e del PTCP (artt. 51, 52, 82), ad un chiarimento relativamente ai casi in cui una eventuale integrazione del Piano Operativo comporti o meno variante al Piano Strutturale (artt. 3, 4, 5, 6, 26), ad una integrazione dell'articolo relativo alla VAS con il riferimento a tutte le misure di mitigazione riportate nel Rapporto Ambientale (art. 9), all'inserimento di esplicito riferimento alla Tavole cartografiche (artt. 32, 39), all'inserimento di chiarimenti relativi ad aspetti geologici (art. 40), all'introduzione di esplicito riferimento alla possibilità di realizzare nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 82), a specifiche e chiarimenti di carattere ambientale (art. 84), al riconoscimento del nucleo rurale di Polverosa, individuato. in adozione, come Territorio Urbanizzato (art. 85), all'inserimento di una specifica relativa alle aree riconosciute come Parchi (art. 100), all'inserimento del riferimento a PA attualmente vigenti e convenzionati (art. 108) e alla correzione di alcuni refusi

### Modifica Aree di Trasformazione

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche alle schede delle aree di trasformazione sono 2; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana e Provincia di Grosseto e Autorità di Bacino

Le 2 richieste che hanno visto accoglimento o parziale accoglimento si riferiscono a proposte di correzione della perimetrazione dell'area di trasformazione o di migliore definizione dei parametri progettuali e dimensionali degli interventi e riguardano le schede AT 4 Riqualificazione del nucleo di San Donato Vecchio e AT 8.1 Ex Sipe Nobel.

In accoglimento dei contributi dei diversi settori della Regione Toscana sono inoltre state implementate le schede delle aree con specifiche relative al perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR o alla normativa vigente di riferimento:

AT 1.3 - Sosta attrezzata di Talamone

AT 1.4 - Area attrezzata Kitesurf

AT 1.6 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

AT 5.1 - Ex Aeronautica militare

AT 6 - Nuovo cimitero di Albinia

AT 8.1 Ex Sipe Nobel

Modifica dell'Atlante delle UTOE e del dimensionamento del Piano

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche all'Atlante delle UTOE e al dimensionamento del Piano sono 8 e riguardano la necessità di un incremento dei quantitativi massimi ammissibili previsti per i territori urbanizzati di Fonteblanda, Ansedonia, Orbetello e Talamone.

Considerato inoltre che il dimensionamento previsto nel PS adottato era strettamente cucito sulla base delle istanze pervenute in fase di avviso pubblico, l'Amministrazione, attraverso osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica, ha ritenuto opportuno, visti anche i contributi partecipativi al Piano Operativo, incrementare il dimensionamento del piano strutturale all'interno di tutti i del TU.

Nel complesso si è giunti alla seguente proposta di esito su un totale di osservazioni pervenute di n. 57

- n. 12 proposte sono accoglibili (21%)
- n. 25 proposte sono parzialmente accoglibili (44%)
- n. 13 proposte sono non accoglibili (23%)
- n. 7 proposte sono non pertinenti (12%)

Per quanto riguarda le osservazioni valutate come non pertinenti, poiché relative ad aspetti non contemplati fra quelli di pertinenza del Piano Strutturale, esse sono state comunque oggetto di istruttoria, con sintesi e specifica considerazione esplicativa dei motivi della valutazione.

Per quanto riguarda i contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del Piano Strutturale e nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategici, sono stati, nel complesso, parzialmente accolti. L'osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica è stata invece accolta integralmente.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del Piano Strutturale modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni sopra indicate e del recepimento delle varie prescrizioni e raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

<b><u>INS</u></b>	<b><u>STRUTTURA INSEDIATIVA</u></b>	
INS.01	Dossier del Territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 LRT-65/2014 Individuazione ed analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo	scale varie
<b><u>PAE</u></b>	<b><u>PAESAGGIO</u></b>	
PAE.02	Analisi morfotipologica delle pertinenze insediative e del paesaggio agrario (Quadro 2)	scala 1:10.000
<b><u>STA</u></b>	<b><u>STATUTO DEL TERRITORIO</u></b>	

STA.01	Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.02	Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.03	Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
<b><u>SSS</u></b>	<b><u>STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE</u></b>	
SSS.02	Governance unitaria delle infrastrutture verdi	scala 1:50.000
SSS.06	Il progetto di piano: disciplina e azioni	scala 1:10.000
SSS.07	Atlante delle Utoe: obiettivi e dimensionamento	scale varie
SSS.08	Dossier delle Aree di Trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato	
<b><u>VAS</u></b>	<b><u>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA</u></b>	
VAS.01	Rapporto Ambientale con allegato Studio di Incidenza (SINCA)	
VAS.02	Sintesi non tecnica	
	<b><u>NORME</u></b>	
	Disciplina	

Sono inoltre state modificati gli elaborati geologici ed idrogeologici.

Entro il termine del 14 luglio 2020 sono pervenute:

- n° 58 osservazioni formulate da soggetti esterni all'Ente;
- n° 1 osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica;
- n° 5 contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del Piano Strutturale e nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

Le osservazioni e i contributi di cui sopra, giunti all'Ufficio sia in forma cartacea che via PEC, sono stati catalogate al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

In una prima fase si è provveduto alla suddivisione delle osservazioni, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Nella fase istruttoria è stato predisposto quadro sinottico comprendente i dati dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto, l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato e l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse. Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto (accoglibile/non accoglibile/parzialmente accoglibile /non pertinente).

Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontato, al fine di condurre una valutazione che tenesse sempre conto delle ricadute o implicazioni che l'accoglimento o il non accoglimento di un'osservazione ha sulle altre di simile contenuto e, più in generale, sull'equilibrio dell'intero strumento urbanistico.

Le tipologie individuate sono state:

- Modifiche cartografiche
- Modifica delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Modifica Aree di Trasformazione
- Modifica dell'Atlante delle UTOE e del dimensionamento del Piano
- Modifica dei documenti relativi al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Strutturale e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014 e alle previsioni del sovraordinato Piano Strutturale.

In ogni singolo caso, si è provveduto ad attente verifiche sugli elaborati del Piano, volte a constatare la presenza di errori materiali o di valutazione/interpretazione relativamente agli aspetti segnalati, sull'effettivo stato dei luoghi e talvolta anche sulla disciplina urbanistica finora vigente. Ove necessario è stato fatto esplicito riferimento e rimando alla valutazione delle proposte in sede di stesura del Piano Operativo.

### Modifiche cartografiche

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche cartografiche alle Tavole di Piano sono 11; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana, Provincia di Grosseto, Genio Civile e Autorità di Bacino.

Esse si riferiscono alla rettifica del perimetro del territorio urbanizzato di Giannella, di Ansedonia e Talamone, alla correzione del perimetro di area boscata all'interno del TU di Ansedonia, alla correzione di errori materiali riscontrati sulle tavole dello Statuto, alla poca chiarezza di lettura di alcuni elementi rappresentati, all'adeguamento delle tavole di natura geologico idraulica.

### Modifica delle Norme Tecniche d'Attuazione

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche alle NTA sono 3; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana e Provincia di Grosseto, Genio Civile e Autorità di Bacino.

Esse si riferiscono all'introduzione in alcuni articoli della necessità di esplicito riferimento al perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR o alla normativa vigente di riferimento (artt. 1, 9, 23, 24, 26, 80, 89, 97) e del PTCP (artt. 51, 52, 82), ad un chiarimento relativamente ai casi in cui una eventuale integrazione del Piano Operativo comporti o meno variante al Piano Strutturale (artt. 3, 4, 5, 6, 26), ad una integrazione dell'articolo relativo alla VAS con il riferimento a tutte le misure di mitigazione riportate nel Rapporto Ambientale (art. 9), all'inserimento di esplicito riferimento alla Tavole cartografiche (artt. 32, 39), all'inserimento di chiarimenti relativi ad aspetti geologici (art. 40), all'introduzione di esplicito riferimento alla possibilità di realizzare nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 82), a specifiche e chiarimenti di carattere ambientale (art. 84), al riconoscimento del nucleo rurale di Polverosa, individuato in adozione, come Territorio Urbanizzato (art. 85), all'inserimento di una specifica relativa alle aree riconosciute come Parchi (art. 100), all'inserimento del riferimento a PA attualmente vigenti e convenzionati (art. 108) e alla correzione di alcuni refusi

### Modifica Aree di Trasformazione

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche alle schede delle aree di trasformazione sono 2; a queste si aggiungono i contributi pervenuti da Regione Toscana e Provincia di Grosseto e Autorità di Bacino

Le 2 richieste che hanno visto accoglimento o parziale accoglimento si riferiscono a proposte di correzione della perimetrazione dell'area di trasformazione o di migliore definizione dei parametri progettuali e dimensionali degli interventi e riguardano le schede AT 4 Riqualficazione del nucleo di San Donato Vecchio e AT 8.1 Ex Sipe Nobel.

In accoglimento dei contributi dei diversi settori della Regione Toscana sono inoltre state implementate le schede delle aree con specifiche relative al perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR o alla normativa vigente di riferimento:

AT 1.3 - Sosta attrezzata di Talamone

AT 1.4 - Area attrezzata Kitesurf

AT 1.6 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

AT 5.1 - Ex Aeronautica militare

AT 6 - Nuovo cimitero di Albinia

AT 8.1 Ex Sipe Nobel



Modifica dell'Atlante delle UTOE e del dimensionamento del Piano

Le osservazioni il cui accoglimento ha avuto come conseguenza la necessità di apportare modifiche all'Atlante delle UTOE e al dimensionamento del Piano sono 8 e riguardano la necessità di un incremento dei quantitativi massimi ammissibili previsti per i territori urbanizzati di Fonteblanda, Ansedonia, Orbetello e Talamone.

Considerato inoltre che il dimensionamento previsto nel PS adottato era strettamente cucito sulla base delle istanze pervenute in fase di avviso pubblico, l'Amministrazione, attraverso osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica, ha ritenuto opportuno, visti anche i contributi partecipativi al Piano Operativo, incrementare il dimensionamento del piano strutturale all'interno di tutti i del TU.

Nel complesso si è giunti alla seguente proposta di esito su un totale di osservazioni pervenute di n. 58

- n. 13 proposte sono accoglibili (25%)
- n. 25 proposte sono parzialmente accoglibili (40%)
- n. 13 proposte sono non accoglibili (23%)
- n. 7 proposte sono non pertinenti (12%)

Per quanto riguarda le osservazioni valutate come non pertinenti, poiché relative ad aspetti non contemplati fra quelli di pertinenza del Piano Strutturale, esse sono state comunque oggetto di istruttoria, con sintesi e specifica considerazione esplicativa dei motivi della valutazione.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del Piano Strutturale modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni sopra indicate e del recepimento delle varie prescrizioni e raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

<b><u>INS</u></b>	<b><u>STRUTTURA INSEDIATIVA</u></b>	
INS.01	Dossier del Territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 LRT-65/2014 Individuazione ed analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo	scale varie
<b><u>PAE</u></b>	<b><u>PAESAGGIO</u></b>	
PAE.02	Analisi morfotipologica delle pertinenze insediative e del paesaggio agrario (Quadro 2)	scala 1:10.000
<b><u>STA</u></b>	<b><u>STATUTO DEL TERRITORIO</u></b>	
STA.01	Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.02	Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000

STA.03	Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
<b><u>SSS</u></b>	<b><u>STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE</u></b>	
SSS.02	Governance unitaria delle infrastrutture verdi	scala 1:50.000
SSS.06	Il progetto di piano: disciplina e azioni	scala 1:10.000
SSS.07	Atlante delle Utoe: obiettivi e dimensionamento	scale varie
SSS.08	Dossier delle Aree di Trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato	
<b><u>VAS</u></b>	<b><u>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA</u></b>	
VAS.01	Rapporto Ambientale con allegato Studio di Incidenza (SINCA)	
VAS.02	Sintesi non tecnica	
	<b><u>NORME</u></b>	
	Disciplina	

Sono inoltre state modificati gli elaborati geologici ed idrogeologici.

**Osservazione n° 1**

**Osservante: Fincescar S.P.A.**

**Riferimento: prot. 12664**

---

L'osservante conferma quanto richiesto in sede di presentazione di contributi all'Avvio del Piano Strutturale:

- ampliamento Albergo di Capo d'Uomo in Talamone
- riconoscimento dello Stabilimento balneare in Fertilia di Talamone
- nuova area sosta auto in Giannella
- nuova area ludica-sportiva e sosta auto in Giannella
- nuova area per manifestazioni sportive in Giannella

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui si le proposte potranno essere valutate in sede di Piano Operativo non presentando incoerenze al Piano Strutturale, in coerenza con quanto disciplinato alla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR.

**Osservazione n° 2**

**Osservante: Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**

**Riferimento:     prot. 12888  
                      prot. 13668**

---

Vedi scheda corrispondente allegata al presente documento

**Osservazione n° 3**

**Osservante: Gian Paolo Martinelli in qualità di amministratore del Condominio  
"Residence Giannella"**

**Riferimento: prot. 14866**

---

Osservazione integrata da quella di cui al protocollo 15400

**Osservazione n° 4**

**Osservante: Carlo Sansoni, Lidia Magrini**

**Riferimento: prot. 14870**

---

L'osservante richiede alcune modifiche relativamente al tessuto TPS4 all'interno del TU di Giannella:

- lieve modifica del limite del TU in corrispondenza del "Residence Giannella";
- modifica del tessuto da TPS4 a TR4 del "Residence Giannella";
- modifica dell'uso del suolo come individuato alla tavola ECO01 dell'area a verde privato del "Residence Giannella"
- stralcio della previsione di tratto di pista ciclabile nel "Residence Giannella"
- modifica del perimetro di TU come individuato alla Tavola RIC02

Relativamente alla richiesta di modifica del limite del TU si ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**. Si specifica comunque che invece il perimetro individuato alla Tavola RIC02 ha valore esclusivamente ricognitivo e la fonte, come indicato nella tavola stessa, è l'elaborato del PIT/PPR.

Relativamente alla richiesta di modifica del tessuto da TPS4 a TR4 si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto le caratteristiche del tessuto in oggetto corrispondono per tipologia e funzioni a quanto disciplinato dai tessuti TPS4.

Relativamente alla richiesta di stralcio della previsione di tratto di pista ciclabile nel "Residence Giannella" si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto lo stesso deriva dal Progetto della Ciclovia Tirrenica, progetto strategico per lo sviluppo integrato della mobilità e del turismo sostenibili della Regione Toscana.

Nel suo complesso pertanto l'osservazione risulta **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**

**Osservazione n° 5****Osservante: Gian Paolo Martinelli in qualità di amministratore del Condominio "Residence Giannella"****Riferimento: prot. 15004 (integrazione prot. 14866)**

L'osservante richiede alcune modifiche relativamente al tessuto TPS4 all'interno del TU di Giannella:

- lieve modifica del limite del TU in corrispondenza del "Residence Giannella";
- modifica del tessuto da TPS4 a TR4 del "Residence Giannella";
- modifica dell'uso del suolo come individuato alla tavola ECO01 dell'area a verde privato del "Residence Giannella"
- stralcio della previsione di tratto di pista ciclabile nel "Residence Giannella"
- modifica del perimetro di TU come individuato alla Tavola RIC02

Relativamente alla richiesta di modifica del limite del TU si ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**. Si specifica comunque che invece il perimetro individuato alla Tavola RIC02 ha valore esclusivamente ricognitivo e la fonte, come indicato nella tavola stessa, è l'elaborato del PIT/PPR.

Relativamente alla richiesta di modifica del tessuto da TPS4 a TR4 si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto le caratteristiche del tessuto in oggetto corrispondono per tipologia e funzioni a quanto disciplinato dai tessuti TPS4.

Relativamente alla richiesta di stralcio della previsione di tratto di pista ciclabile nel "Residence Giannella" si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto lo stesso deriva dal Progetto della Ciclovia Tirrenica, progetto strategico per lo sviluppo integrato della mobilità e del turismo sostenibili della Regione Toscana.

Nel suo complesso pertanto l'osservazione risulta **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 6**

**Osservante: Babbini Lorenzo in qualità di Presidente pro tempore della Co.P.A.C.A.**

**Riferimento: prot. 17470**

---

L'osservante chiede di poter modificare il tracciato viario esistente della strada vicinale del Guinzone (località Albinia) acquisendo parte di particella pubblica e cedendone una porzione di proprietà.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà accolta in sede di redazione di Piano Operativo.



**Osservazione n° 7**

**Osservante: Acquedotto del Fiora**

**Riferimento: prot. 17734**

---

Il contributo fornisce per ciascuna UTOE il parere relativo alla disponibilità idrica ed alla rete fognaria; tale contributo verrà recepito in sede di redazione del Piano Operativo.

**Osservazione n° 8**

**Osservante: Soc. COGRAE**

Riferimento: prot. 20061

---

L'osservante chiede l'individuazione di un lotto di completamento in località Fonteblanda.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

**Osservazione n° 9**

**Osservante: Dario Barbato**

**Riferimento: prot. 20435**

---

L'osservante chiede la deperimetrazione di un'area a pericolosità geologica elevata in località Ansedonia.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto la proposta di deperimetrazione è già stata accolta dall'Autorità di Bacino.

**Osservazione n° 10**

**Osservante: Arch. Carlo Graf von Rex per Andrea Montrone**

**Riferimento: prot. 20694**

---

L'osservante chiede una modifica dell'area contigua al Parco Regionale della Maremma. Si specifica l'area è riconosciuta come Area soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell'art.142. c.1, lett. f, Codice "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi" e che è stata inviata richiesta di modifica del perimetro anche alla Regione.

Si ritiene pertanto l'osservazione NON PERTINENTE in quanto la deperimetrazione è di competenza Regionale e non Comunale.

**Osservazione n° 11**

**Osservante: Dario Barbato**

Riferimento: prot. 20705

---

L'osservante chiede la deperimetrazione di un'area a pericolosità geologica elevata in località Ansedonia.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto la proposta di deperimetrazione è già stata accolta dall'Autorità di Bacino.

**Osservazione n° 12**

**Osservante: Riccardo Romagnoli**

**Riferimento: prot. 21597**

---

L'osservante chiede l'individuazione di un lotto di completamento in località Orbetello.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---

**Osservazione n° 13****Osservante: Miriano Manciatì****Riferimento: prot. 22751**

L'osservante chiede la possibilità di eseguire un ampliamento della scuola di equitazione esistente (località Giannella) per un totale di 1000 mq di SE aggiuntivi.

Si specifica che l'edificio oggetto di osservazione e l'intera area di pertinenza sono riconosciuti come Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell'art.142. c.1, lett. a, Codice: "Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" e pertanto, in coerenza con quanto disciplinato dalla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR, non è ammesso impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria e che gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

L'osservazione è da ritenersi pertanto MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere un ampliamento della struttura esistente nel limite del 10%.

---

**Osservazione n° 14**

**Osservante: Arch. Carlo Graf von Rex per Massimo Tesei**

**Riferimento: prot. 22890**

---

L'osservante chiede una modifica dell'area contigua al Parco Regionale della Maremma. Si specifica l'area è riconosciuta come Area soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell'art.142. c.1, lett. f, Codice "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi" e che è stata inviata richiesta di modifica del perimetro anche alla Regione.

Si ritiene pertanto l'osservazione NON PERTINENTE in quanto la deperimetrazione è di competenza Regionale e non Comunale.

---



**Osservazione n° 15****Osservante: Silver Coast Surf Club ASD****Riferimento: prot. 23299**

L'osservante chiede la possibilità di riqualificare un'area in stato di abbandono in località Ansedonia, esterna la centro abitato, al fine di poter realizzare uno spazio per l'associazione dilettantistica di surf, anche attraverso la realizzazione di manufatto di 40 mq di SE come sede dell'associazione sportiva.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di *manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali*, in coerenza con quanto disciplinato alla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR.

---

**Osservazione n° 16**

**Osservante: avv. Giovanni Gori per Associazione MAREMMAMARE**

**Riferimento: prot. 23113**

L'osservante chiede l'inserimento di una previsione di individuazione del Parco valle d'Oro, al confine col Comune di Capalbio.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** inserendo la previsione del Parco dell'Oro nella Tavola SSS02

---

**Osservazione n° 17**

**Osservante: Cristiano Campioni**

**Riferimento: prot. 23885**

L'osservante chiede la modifica del perimetro a nord ovest del Territorio Urbanizzato di Ansedonia al fine di includere il lotto di proprietà.

Valutato il contesto abitativo e le caratteristiche del manufatto presente all'interno del lotto oggetto di osservazione, si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO modificando in tal senso il perimetro di TU.

---

**Osservazione n° 18**

**Osservante: Genio Civile**

**Riferimento: prot. 13071 e 24245**

L'osservante chiede che sia verificata la coerenza con il PAI, con il 5/R e con la L.R. 41/2018.

Si prende atto di quanto osservato. Per quanto riguarda il riferimento normativo indicato nell'osservazione in oggetto, ovvero il D.P.G.R. 5/R/2020, preme indicare che la documentazione che verrà portata in approvazione sarà realizzata in ottemperanza al D.P.G.R. 53/R/2011 in quanto il P.S. in oggetto è stato adottato in data 04/03/2020 con D.C.C. n.6 e quindi ai sensi degli artt. 17 e 20 del D.P.G.R. 5/R/2020 (entrato in vigore il 5/04/2020) la normativa di riferimento è quella in vigore al momento del deposito al Genio Civile (D.P.G.R. 53/R/2011).

---

**Osservazione n° 19**

**Osservante: Francesco Scannicchio in qualità di Amministratore Delegato della Società Unipol Reoco S.p.A.**

**Riferimento: prot. 24246**

L'osservante chiede la modifica del perimetro a nord ovest del Territorio Urbanizzato di Ansedonia al fine di includere il lotto di proprietà.

Valutato il contesto abitativo e le caratteristiche del manufatto presente all'interno del lotto oggetto di osservazione, si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO modificando in tal senso il perimetro di TU.

---

**Osservazione n° 20**

**Osservante: Marco Pucino**

**Riferimento: prot. 24247**

L'osservante chiede la possibilità di ampliamento del soggiorno all'ombra di proprietà in località Giannella e la possibilità di realizzare un'area per pratiche sportive.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo, in coerenza con quanto disciplinato alla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR.

---

**Osservazione n° 21****Osservante: Chiara Martini in qualità di tecnico incaricato da Nicoletta Theodoli****Riferimento: prot. 24456**

L'osservante chiede l'inserimento di previsione di una capacità edificatoria dell'intero lotto di proprietà, in località Ansedonia, specificando che sono presenti le opere di urbanizzazione.

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto l'area in oggetto non è assimilabile ad un lotto intercluso dotato di urbanizzazione primaria ed è ricompreso all'interno delle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi sia dell' art.142. c.1, lett. a, del Codice (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) che dell'art.142. c.1, lett. g, del Codice (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227) all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione.

---

**Osservazione n° 22**

**Osservazione: Studio legale associato Carletti - Tagliaferri per Clodia Commerciale s.r.l.**

**Riferimento: prot. 24823**

L'osservante chiede l'inserimento di previsione di una capacità edificatoria, in località Orbetello, di 3500 mq di SE di cui una media struttura di vendita di 1500 mq, una parte a deposito e stoccaggio di 1600 mq e una porzione di 400 mq per uffici di servizio.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---



**Osservazione n° 23**

**Osservante: Pravisani Marianna per Santangelo s.r.l.**

Riferimento: prot. 24936 - 24956

L'osservante chiede di modificare la scheda AT1.2 (ex SIPE Nobel) al fine di prevedere anche nell'area esterna al TU funzioni turistico ricettive e in generale una maggior flessibilità nella definizione delle destinazioni d'uso. Si chiede inoltre che sia prevista dalla scheda norma la possibilità di attuazione dell'intervento per fasi distinte.

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui sono state rivalutate le diverse quantità in relazione sia alle funzioni consentite che in rapporto tra il territorio interno ed esterno al TU. Mantenendo il quantitativo totale previsto in fase di adozione (43.000 mq), sono state riproporzionate le diverse funzioni, ammettendo un quantitativo di turistico ricettivo anche all'esterno del TU valutato come sostenibile per il territorio.

---

**Osservazione n° 24****Osservante: Mario Francorsi in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società FINCESAR S.p.A.****Riferimento: prot. 24940 - 29479**

Preso atto delle lunghe argomentazioni contenute nell'osservazione e degli allegati cartografici alla medesima e considerati i 7 punti di cui al dispositivo di richiesta dell'osservante, si controdeduce come segue:

1. richiesta di aggiornare le mancanze e correggere una serie di gli errori cartografici, con in particolare riferimento alle tavole PAE 02, ECO 001, ECO 002, RIC 02, RIC 04, ST 03, ST 06, SSS 06, SSS 07, SSS 08 come indicato negli allegati da 1 a 10 all'osservazione.

**MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO PARZIALE**

Non sono accolte le richieste di modificare contenuti delle tavole che non hanno valore conformativo. In particolare si specifica quanto segue:

- la fonte di quanto riportato nelle tavole ECO 001 è l'uso del suolo del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (poi PIT/PPR);
- la fonte di quanto riportato nelle tavole ECO 002 è il progetto HaShiTu della Regione Toscana;
- la fonte di quanto riportato nelle tavole RIC 02 e RIC 04 sono le tavole delle invarianti del PIT/PPR;
- la fonte di quanto riportato nella tavola ST.06 è la tavola dei Vincoli del PIT/PPR;

Comunque, si prende atto di quanto osservato e si considereranno tali indicazioni per la rappresentazione cartografica con valore conformativo che sarà contenuta nel Piano Operativo.

Relativamente a quanto richiesto per le modifiche relative a quanto contenuto nella Tavola ST.03, si rimanda al punto "4" della presente controdeduzione.

Relativamente alla modifica del perimetro del tessuto TPS4 di cui al quadro 2 della Tavola PAE02, l'osservazione è da ritenersi accolta. Relativamente all'individuazione dei Poderi dell'Ente Maremma, si specifica che un aggiornamento dei dati del Patrimonio edilizio presente al 1954 verrà svolta in sede di Piano Operativo.

Relativamente al tracciato della Pista ciclabile, così come rappresentato nei documenti SSS06 e SSS08, si specifica che il tracciato all'interno dell'area di cui alla scheda AT 1.2 è coerente con quanto approvato in sede di variante al RU, anche a seguito delle osservazioni pervenute. Per quanto riguarda il tratto di pista tra la AT 1.4 e la AT 1.2 si specifica che si tratta di una rappresentazione puramente indicativa e che il tracciato verrà perimetrato e descritto a scala adeguata in sede di Piano Operativo.

Relativamente alle richieste circa la modifica dell'elaborato SSS07, si rimanda al punto "6" della presente controdeduzione.

2. richiesta di modificare e semplificare tutte le norme riportate nella Parte II (Statuto del Territorio)

**NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si richiamano la natura e l'efficacia del Piano Strutturale che non è conformativo dell'uso dei suoli e degli edifici (l.r. 65/2014 art. 92 comma 7) e il cui Statuto per espressa disposizione di legge contiene "le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT" e specifica "il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali" (l.r. 65/2014 art. 92 comma 3). Si ritiene che le norme di cui alla Parte II (Statuto del territorio) della Disciplina richiamate dall'osservante al punto 2. non siano da modificare né da semplificare perché sono in toto rispondenti agli obblighi di legge 65/2014, alla Disciplina di Piano" del PIT/PPR e alle prescrizioni per la conformazione alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR (Elaborato (B del PIT/PPR, Scheda d'Ambito n. 20-Bassa Maremma e ripiani tufacei, Schede dei sistemi costieri n. 9- Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina e n.10-Argentario e

Tomboli di Orbetello e Capalbio). La scelta di aver inserito nella Disciplina del Piano Strutturale tutte le norme regionali fin qui richiamate è stata condivisa dall'amministrazione e dai progettisti incaricati anche per evitare il rinvio a norme sovraordinate da rispettare obbligatoriamente. tale scelta si è rivelata condivisibile e utile anche in fase di sperimentazione dell'ecosistema informativo regionale con il quale si valutano la sostenibilità dei piani comunali e la loro conformazione al PIT/PPR.

3. richiesta di riflettere attentamente sulla complessità delle norme per il loro intreccio e per la sovrapposizione continua di regole simili che generano l'impossibilità di attuare qualsiasi intervento all'interno degli ambiti turistico-ricettivi.

#### NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Dopo aver attentamente riflettuto si ritiene che l'osservante non abbia colto l'oggettivo intreccio di normative sovraordinate o di influenza sulla pianificazione comunale generate dal e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto. Si ritiene anche di non condividere l'affermazione che dette norme generino l'impossibilità di attuare qualsiasi intervento all'interno degli ambiti turistico-ricettivi. Detti ambiti saranno regolamentati con normativa tecnica di attuazione e individuati con apposita localizzazione e perimetrazione nel Piano Operativo che è lo strumento di pianificazione urbanistica cogente e conformativo. Gli interventi ammessi dipenderanno in primo luogo dal rispetto dei vincoli sovraordinati, considerato che gli ambiti in questione sono per lo più in fascia costiera e come tali oggetto di prescrizioni contenute nelle Schede del PIT/PPR già richiamato (Schede nn. 9 e 10) nonché oggetto di vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004 e pertanto oggetto di prescrizioni e regole dettate dal già citato PIT/PPR.

4. richiesta di esplicitare chiaramente la prevalenza sulle altre norme della disciplina adottata per i Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4) in territorio rurale al fine di evitare pericolose future errate interpretazioni

#### NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Come noto l'attribuzione di una definizione assume valenza regolamentare quando a essa viene associata una norma cogente. Questo sarà fatto dal Piano Operativo con le Norme Tecniche di Attuazione, considerata l'efficacia cogente del Piano Operativo medesimo a fronte di quella non conformativa del Piano Strutturale. Resta comunque fermo che su ogni attribuzione di individuazione definizione riferita ai morfotipi come nel caso citato dell'osservante, a cui corrisponderà la regolamentazione urbanistico edilizia stabilita dal Piano Operativo, prevalgono le prescrizioni e la disciplina di tutela afferente al paesaggio e all'ambiente e in particolare quelle di tutela stabilite dal PIT/PPR per il patrimonio territoriale, le invarianti strutturali, i beni vincolati, le strutture territoriali che sono recepite obbligatoriamente dal Piano Strutturale Comunale e devono essere rispettate dal Piano Operativo. Non si riscontra pertanto alcun rischio di pericolose future errate interpretazioni.

5. richiesta di conformare il redigendo nuovo PS alla vigente disciplina in essere del PS e del RU per le strutture esistenti e legittimate e/o inoltre già interessate da Ordinanze Sindacali.

#### NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

L'Amministrazione sta ripianificando il territorio comunale con i nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo in conformità a quanto contenuto nella legge regionale n. 65/2014 in materia di governo del territorio, nei successivi suoi regolamenti attuativi e nel PIT/PPR. La legge regionale, i suoi regolamenti attuativi e il PIT/PPR sono successivi all'approvazione del PS e del RU vigenti. Non si può pertanto accogliere la richiesta di confermare le discipline del PS e del RU vigenti che sono conformate alla precedente legge regionale 1/2005 e al precedente Piano di Indirizzo Territoriale Regionale. Quanto alle Ordinanze Sindacali è noto che la pianificazione urbanistica e territoriale non recepisce obbligatoriamente atti di tal natura.

6. richiesta di recepire tra le Azioni Strategiche (elaborati SSS.07 e SSS.08 del Piano adottato) le proposte avanzate con le Schede dall'osservante che risultano per collocazione, destinazione e funzionalità simili a quelle già inserite per altre proprietà sia sul litorale del Golfo di Talamone che lungo il tombolo di Giannella dell'Osa-Albegna

#### NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Tutte le richieste di individuazione di nuove Azioni di Trasformazione sono da respingere perché non si ritengono azioni strategiche ma interventi che saranno regolati dalle Norme del Piano Operativo, ferme restando le prevalenze delle regole di tutela fissate dal PIT/PPR e già più volte richiamate.

7. richiesta di adeguare il Piano Strutturale alle osservazioni al fine di rendere lo strumento più semplice ed efficace per raggiungere obiettivi di sviluppo e di crescita in particolare per un settore così rilevante nell'economia del territorio orbetellano come quello del turismo

#### NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Ferma la non corrispondenza fra interessi privati legittimamente curati nelle attività svolte dall'osservante e richieste legittimamente avanzate in fase di presentazione di osservazioni al Piano adottato ai sensi di leggi nazionali e regionali vigenti in materia, si ritiene di aver risposto nei precedenti punti e, come il settimo punto in questione è riassuntivo per l'osservante, così la presente settima controdeduzione lo è per l'Amministrazione. Si fa presente che lo sviluppo e la crescita del territorio anche nel settore del turismo richiamato dall'osservante sono all'attenzione dell'Amministrazione che ne ha indicato strategie generali e specifiche nel Piano Strutturale adottato affidate a una pluralità di interventi, non solo a quelli dell'osservante, e sempre nel rispetto delle prevalenti regole di tutela del patrimonio territoriale dettate dal PIT/PPR e da altre leggi e piani sovraordinati in materia di ambiente e paesaggio.

**Osservazione n° 25**

**Osservante: Dory Cagneschi in qualità di legale rappresentante della società La Nuova Maremma s.r.l.**

**Riferimento: prot. 24943**

---

L'osservante conferma quanto richiesto in sede di presentazione di contributi all'Avvio del Piano Strutturale circa la modifica e l'ampliamento del perimetro nord est TU di Albinia e/o previsione nuova area AT in territorio rurale ai fini di realizzazione di nuova edificazione per "servizi - centro anziani RSA"

Relativamente alla richiesta di una previsione in adiacenza al perimetro di Territorio Urbanizzato di Albinia per la realizzazione di un centro anziani l'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto comporterebbe un eccessivo consumo di suolo e di carico urbanistico in un'area non urbanizzata.

---

**Osservazione n° 26**

**Osservante: Alberto Pieri**

**Riferimento: prot. 24951**

---

L'osservante chiede l'inserimento di un'Area di trasformazione in territorio rurale per la realizzazione di un'Area di sosta nei pressi della foce dell'Osa.

Si specifica che l'area oggetto di osservazione è riconosciuta in parte come Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell'art. art.142. c.1, lett. a (costa) che dell'art. art.142. c.1, lett. b (laghi) del Codice e per tali aree il P.I.T. / P.P.R. individua tra gli obiettivi con valore di indirizzo *"Evitare i processi di artificializzazione"*.

L'area, per le proprie caratteristiche e per la sua posizione strategica da un punto di vista ambientale e paesaggistico non è ritenuta adatta per la realizzazione di un'area di sosta attrezzata, pertanto l'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

---

**Osservazione n° 27**

**Osservante: Francesca Zanellato in qualità di legale rappresentante della società Bagno Tirseno & C. S.a.s.**

**Riferimento: prot. 24954**

---

L'osservante chiede l'inserimento di un'Area di trasformazione in territorio rurale, lungo la costa, nei pressi della foce del fiume Osa, per la realizzazione di un'Area di sosta.

L'area, per le proprie caratteristiche e per la sua posizione strategica da un punto di vista ambientale e paesaggistico non è ritenuta adatta per la realizzazione di un'area di sosta attrezzata, pertanto l'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 28****Osservante: Enrico Comandi e Comandi Marco****Riferimento: prot. 25044**

L'osservazione è da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO considerato quanto segue:

- I signori Comandi, con ricorso notificato il 4 maggio 2011, hanno impugnato il Regolamento Urbanistico approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale di Orbetello n. 8 del 7 marzo 2011, nella parte in cui ha respinto le osservazioni n. 26a (esaminata sotto il n. 211) e l'osservazione 25a (collegata alla osservazione n. 211).

- Avverso il Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Orbetello con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 7 marzo 2011, i signori Comandi hanno, quindi, proposto ricorso dinanzi al Tar Toscana chiedendone l'annullamento nella parte in cui ha respinto le osservazioni da essi proposte. Detto ricorso è stato iscritto al n. 1031/2011 del Ruolo generale del Tar Toscana. Nelle more del giudizio dinanzi, peraltro, il tecnico dei signori Comandi ha trasmesso all'Amministrazione comunale ulteriori studi idraulici affinché ne venisse valutata la congruità rispetto al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico e che l'Amministrazione ha trasmesso all'Autorità di Bacino Regionale Ombrone, per l'espressione del relativo parere tecnico.

- Il Tar Toscana con la sentenza 1465/2014 ha respinto il ricorso proposto dai signori Comandi, rilevando, tra l'altro, che "Preliminarmente è opportuno rilevare che il rigetto delle osservazioni dei ricorrenti, come riferito in narrativa, è sorretto da una pluralità di motivi su alcuni dei quali non viene svolta dai ricorrenti alcuna censura. Resta, comunque, fermo l'interesse dei deducenti a vedere riconosciuta, in relazione a future determinazioni dell'Amministrazione comunale, l'illegittimità dell'atto impugnato per la parte in cui viene attribuita "pericolosità idraulica molto elevata"

- I signori hanno proposto appello avverso detta sentenza dinanzi al Consiglio di Stato che, con la sentenza 9896/2020 del 4 febbraio 2020, passata in giudicato, l'ha accolto.

- In particolare, il Consiglio di Stato ha ritenuto che "dagli atti acquisiti con l'ordinanza istruttoria dal primo giudice risulta evidente che – come peraltro già rilevato nella sentenza gravata – il nuovo studio di rischio idraulico del 2012, redatto dal tecnico degli appellanti e trasmesso al Comune dopo l'approvazione del RU e dal Comune inviato all'autorità di bacino, è stato ritenuto da questa coerente con i criteri di valutazione del rischio del PAI. Inoltre, la relazione dell'ufficio del genio civile, sempre acquisita dal primo giudice, ha messo in rilievo che sulla base dei nuovi studi l'area potrebbe rientrare nella classe PIE. Tanto perché, al contrario delle precedenti relazioni tecniche di parte, che utilizzavano tempi di ritorno incompatibili, il nuovo studio applicava tempi di ritorno conformi alle previsioni del regolamento di attuazione dell'art. 62 cit. (D.P.G.R. n. 26 del 2007) e si fondava su una diversa configurazione geometrica del canale incidente sulla capacità di contenere l'acqua... Ritiene il Collegio che queste evidenze fattuali e tecniche sopravvenute all'approvazione del RU, positivamente valutate dalle autorità preposte alla tutela del rischio idraulico, costituiscano un indice rivelatore del difetto di istruttoria nell'approfondimento del quadro conoscitivo spettante al Comune, ai sensi della legge regionale, ai fini della individuazione della classificazione idraulica della zona in argomento nel RU, rispetto alla pericolosità del territorio".

- In base a tali considerazioni il Giudice di Appello ha, quindi, affermato che "in accoglimento dell'appello, il RU è annullato in parte qua, ferma restando la facoltà del Comune di effettuare ogni approfondimento tecnico utile ai fini della migliore valutazione del rischio idraulico nell'area di interesse".

- Il Comune di Orbetello, pertanto, è tenuto a dare esecuzione a detta pronuncia del Consiglio di Stato che, tra l'altro, è ormai passata in giudicato, e, dunque, per effetto dell'annullamento della disciplina urbanistica attribuita all'area dei signori Comandi, a individuare una nuova disciplina per la stessa.

In base a quanto fin qui ricordato l'Amministrazione comunale è impegnata nella procedura di apposita variante al RU che costituisce attuazione di un preciso obbligo giuridico.



**Osservazione n° 29****Osservante: Mariapia Ventura, Giuseppe Aloia, Corrado Aloia****Riferimento: prot. 25060**

---

L'osservante ritiene incoerente la previsione del Museo della Civiltà contadina (scheda AT9) in quanto ritenuto incoerente da un punto di vista paesaggistico; si specifica inoltre che esiste già ad Albinia un museo della civiltà contadina chiuso in seguito all'alluvione.

Si specifica che la previsione in oggetto è stata proposta in sede di avvio di Piano Strutturale e accolta positivamente dall'amministrazione in quanto ritenuta compatibile con il territorio rurale in quanto si prevede la realizzazione di un museo volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità locale un'ampia collezione privata di attrezzature storiche originali relative agli antichi mestieri. La superficie destinata a tale funzione è comunque di piccole dimensioni e non si rilevano impatti negativi nè dal punto di vista paesaggistico nè dal punto di vista della viabilità. Si specifica comunque che in sede di PO sarà comunque valutata la fattibilità dello stesso in maniera approfondita.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

---

**Osservazione n° 30**

**Osservante: Provincia di Grosseto**

**Riferimento: prot. 25080**

---

Vedi scheda corrispondente allegata al presente documento

---

**Osservazione n° 31**

**Osservante: Maurizio Manno**

**Riferimento: prot. 25120**

---

L'osservante richiede la possibilità di poter recuperare le volumetrie delle ex strutture dedicate all'itticoltura esistenti in località Fertilia e di poter effettuare un cambio d'uso da produttivo in parte a sportivo di servizio al kite surf e in parte turistico-ricettivo (5 camere).

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---

**Osservazione n° 32**

**Osservante: Franco Amenta**

**Riferimento: prot. 25140**

---

L'osservante chiede o l'inserimento del lotto di proprietà all'interno del perimetro di Territorio Urbanizzato di Orbetello Scalo o la previsione di un'area di trasformazione AT per la realizzazione di un edificio da adibire a parcheggi privati per una SE di 2000 mq.

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto si tratterebbe di un consumo di suolo in un ambito esterno al TU confinato in maniera netta dalle principali infrastrutture di collegamento e genererebbe un aggravio di traffico lungo la direttrice principale e lo snodo con la viabilità sovracomunale.

---

**Osservazione n° 33****Osservante: Associazione WWF Provincia di Grosseto****Riferimento: prot. 25169**

L'osservante chiede di inserire una serie di specifiche all'interno del documento di VAS, della Vinca e delle NTA, formulando osservazioni e considerazioni in merito agli obiettivi del piano, alle azioni, alle strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio, alle valutazioni di coerenza esterna del PS con il PIT/PPR, il PRS, il PAER, il PRQA, PRIIM, PRB, PTCP, agli effetti potenziali. L'osservante inoltre suggerisce di assumere il Piano di Gestione della Riserva Naturale Laguna di Orbetello di Ponente ed eventualmente quello della Riserva Naturale Duna Feniglia come documenti facenti parte integrante e sostanziale del Piano Strutturale.

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui le NTA, il Rapporto Ambientale e lo Studio di incidenza verranno integrate relativamente alle problematiche riscontrate.

In particolare in merito:

➤ alle AZIONI:

- A.09 - nel RA verrà precisato che gli interventi debbano essere conformi alle normative di tutela della fauna (dalle Direttive Uccelli e Habitat, alla L. 11/02/1992 n. 157);
- A.66 - si integra in accoglimento l'art. 84 delle NTA.
- A.67- nello Studio di incidenza verranno maggiormente dettagliati i possibili impatti sugli habitat costieri.

➤ alle STRATEGIE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO: nello Studio di Incidenza verrà specificato che è necessario tenere conto della presenza nell'area di un dormitorio invernale, che in periodo riproduttivo diventa garzaia, con presenza di coppie di airone guardabuoi (*Bubulcus ibis*) e garzetta (*Egretta garzetta*), ricordando che la garzetta è una specie ricompresa in allegato 1 della Direttiva 2009/147/CE (cosiddetta "Direttiva Uccelli"), Direttiva che vieta all'art. 5 "di distruggere o di danneggiare deliberatamente i nidi e le uova e di asportare i nidi" per "tutte le specie di uccelli viventi naturalmente allo stato selvatico nel territorio europeo degli Stati membri ...".

➤ agli OBIETTIVI STRATEGICI e conseguenti AZIONI STRATEGICHE:

A.S.5 - ATTRACCO LAGUNA: si integra l'art. 97 delle NT specificando la necessità di concordare gli interventi con l'ente gestore della R.N. Feniglia (Carabinieri Forestali) e all'ente gestore della R.N. Orbetello (WWF Oasi)

A.S.10 - CORRIDOIO TIRRENICO: si conferma l'ipotesi delle previsioni alternative considerando che la sussistenza delle alternative favorisce le valutazioni operative delle fasi successive. Si ricorda peraltro che la considerazione degli effetti sul territorio comunale degli interventi previsti per il passaggio dell'autostrada tirrenica è contenuta anche nel "PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO, APPROVATO CON DELIBERA N 1144 DEL 15-10-2018".

- O.S.15 - LA DICITURA DERIVA DIRETTAMENTE DALLE SCHEDE ALLEGATE AL PIT/PPR
- A.S.33 e A.S.34- nel RA le azioni verranno espone con maggiore chiarezza
- A.S.36 - nel RA verrà raccomandata una modalità di coltivazione adeguata

➤ alle VALUTAZIONI DI COERENZA ESTERNA DEL PS. Nel RA il grado di coerenza verrà modificato in funzione delle modifiche che verranno apportate alle NTA ed agli altri elaborati di Piano.

➤ agli EFFETTI AMBIENTALI - nelle NTA saranno inserite norme specifiche in relazione al risparmio energetico.

➤ riguardo alla richiesta di assumere come documenti facenti parte integrante e sostanziale del Piano Strutturale il Piano di Gestione della Riserva Naturale Laguna di Orbetello di Ponente e quello della

Riserva Naturale Duna Feniglia si sottolinea che essendo piani di gestione non possono essere parte integrante di una pianificazione non conformativa anche considerando che ogni modifica comporterebbe variante al Piano Strutturale

**Osservazione n° 34**

**Osservante:Leonardo Fontani**

**Riferimento: prot. 25205**

---

L'osservante richiede l'inserimento di una norma specifica per gli edifici non rurali in territorio rurale.

L'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE, in quanto il tema trattato è di competenza del Piano Operativo.

---

**Osservazione n° 35**

**Osservante: Per. Agr. Matteo Rispoli**

**Riferimento: prot. 25212**

---

L'osservante richiede di deperimetrare il bosco come da perizia., in località Ansedonia.

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. Si specifica peraltro che la richiesta è già soddisfatta ai sensi dell'art. 26 della disciplina del PS adottato.

---



**Osservazione n° 36****Osservante: Stefano Tintori****Riferimento: prot. 25214**

---

L'osservante richiede di modificare la scheda AT1.2 (Talamone - Foce collettore occidentale) al fine di prevedere la realizzazione di una darsena o di un deposito di natanti.

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto sull'area oggetto di osservazione esistono previsioni cogenti contenute in atti urbanistici la cui procedura è definitivamente conclusa. Si fa riferimento al Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto richiamato anche nel Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvato con Delibera N 1144 del 15-10-2018. L'area oggetto di richiesta è stata inoltre individuata dalla variante recentemente approvata con Del.C.C. n. 44 del 11.09.2020 come "OI2" Opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque" - Riconfigurazione della foce del Canale Collettore Occidentale di Talamone".

---

**Osservazione n° 37**

**Osservante: Giovanna Radichetti**

**Riferimento: prot. 25244**

---

L'osservante richiede che i terreni confinanti a quelli di proprietà (in territorio rurale, ad est dell'abitato di Albinia) siano mantenuti agricoli.

L'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE.

---

**Osservazione n° 38**

**Osservante: Maria Vittoria Giannetti**

**Riferimento: prot. 25246**

---

L'osservante richiede che sia inserita nelle NTA la possibilità di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumi.

L'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE. Si specifica peraltro che la richiesta sarà comunque valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---

**Osservazione n° 39**

**Osservante: Luigi Masci**

**Riferimento: prot. 25281**

---

L'osservante richiede che sia prevista una capacità edificatoria a carattere turistico ricettivo di 1000 mq di SE nel centro abitato di Albinia.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---

**Osservazione n° 40**

**Osservante: Ivo Bruni**

**Riferimento: prot. 25282**

---

L'osservante richiede di modificare il perimetro del Territorio Urbanizzato di Fonteblanda al fine di ampliare la porzione di "aree libere intercluse".

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla richiesta di capacità edificatorie ma non relativamente alla richiesta di modificare il perimetro del TU.

---

**Osservazione n° 41**

**Osservante: Giovanna Radichetti**

**Riferimento: prot. 25349**

---

L'osservante richiede che i terreni confinanti a quelli di proprietà (in territorio rurale, ad est dell'abitato di Albinia) siano mantenuti agricoli.

L'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE.

---

**Osservazione n° 42**

**Osservante: Alessandro Ragusa**

**Riferimento: prot. 25375**

---

L'osservante chiede la deperimetrazione di un'area a pericolosità geologica elevata in località Orbetello Scalo in quanto si rileva una difformità fra pericolosità geologica e pericolosità da frana (PAI).

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**. Si specifica peraltro che in fase di adozione è stato scelto di mostrare la pericolosità geologica ai sensi del 53/R come risultato del nuovo studio geologico e l'attuale pericolosità da frana del PAI vigente. Alla luce della stesura dell'aggiornamento del PAI, il Piano Strutturale ne recepirà le corrette perimetrazioni così da risolvere le incongruenze segnalate.

**Osservazione n° 43****Osservante: Società MIGE S.a.S. di A. Salati & C. e Società Armando Salati S.P.A.****Riferimento: prot. 25382**

L'osservante conferma quanto richiesto in sede di presentazione di contributi all'Avvio del Piano Strutturale:

In particolare si richiede per l'UTOE 4, Giannella:

- Sviluppo attività economiche ricettive:

Salvaguardia e valorizzazione delle attività ricettive esistenti

Nuove attrezzature di servizio per lo sviluppo turistico e ricettivo di qualità

Nuovo stabilimento balneare e verifica accessi al mare segnalati nella Tavola ST03

- Sistema della mobilità e attrattività:

riconfermare l'approdo previsto dal precedente RU in corrispondenza dell'Orbetello Camping Village e di un'area di soste di circa 6000 mq.

prevedere la formazione di un sistema di nuovi spazi urbani e di piccole centralità di servizi in corrispondenza del "Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4) in territorio rurale".

- Sviluppo territorio rurale

Semplificazione apparato normativo relativo al territorio rurale

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui si le proposte potranno essere valutate in sede di Piano Operativo ove non presentino incoerenze al Piano Strutturale.

In particolare si ricorda che nelle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi sia dell' art.142. c.1, lett. a, del Codice (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) non è ammesso impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Relativamente alla richiesta di modifica degli accessi al mare individuati alla Tavola ST03 si specifica che tale individuazione deriva dalla ricognizione di cui agli strumenti urbanistici vigenti e che maggiori approfondimenti verranno svolti in sede di Piano Operativo, anche in seguito a dimostrazione documentata della effettiva inesistenza di accesso pubblico al mare da parte degli interessati.

Relativamente alla richiesta di riconfermare l'approdo previsto dal precedente RU in corrispondenza dell'Orbetello Camping Village, si specifica che gli approdi rappresentati nella tavola INS02 sono indicativi e che la loro effettiva definizione sarà definita dal Piano Operativo. Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di attrezzature di servizio nei pressi dell'eventuale approdo di nuova realizzazione, tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di *nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate*, in coerenza con quanto consentito nelle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Relativamente alla possibilità di prevedere la formazione di un sistema di nuovi spazi urbani e di piccole centralità di servizi in corrispondenza del "Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4) in territorio rurale" si ricorda che tale tessuto, come da sua definizione, è parte del territorio rurale e non è



ricosciuto come Territorio Urbanizzato. Sono pertanto consentiti esclusivamente gli interventi relativi a tale disciplina.

Relativamente alla richiesta di modifica delle NTA, con particolare riferimento al territorio rurale, si richiamano la natura e l'efficacia del Piano Strutturale che non è conformativo dell'uso dei suoli e degli edifici (l.r. 65/2014 art. 92 comma 7) e il cui Statuto per espressa disposizione di legge contiene "le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT" e specifica "il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali" (l.r. 65/2014 art. 92 comma 3). Si ritiene che le norme di cui alla Parte II (Statuto del territorio) della Disciplina non siano da modificare né da semplificare perché sono in toto rispondenti agli obblighi di legge 65/2014, alla Disciplina di Piano" del PIT/PPR e alle prescrizioni per la conformazione alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR (Elaborato (B del PIT/PPR, Scheda d'Ambito n. 20-Bassa Maremma e ripiani tufacei, Schede dei sistemi costieri n. 9- Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina e n.10-Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio). La scelta di aver inserito nella Disciplina del Piano Strutturale tutte le norme regionali fin qui richiamate è stata condivisa dall'amministrazione e dai progettisti incaricati anche per evitare il rinvio a norme sovraordinate da rispettare obbligatoriamente. tale scelta si è rivelata condivisibile e utile anche in fase di sperimentazione dell'ecosistema informativo regionale con il quale si valutano la sostenibilità dei piani comunali e la loro conformazione al PIT/PPR.

**Osservazione n° 44****Osservante: Società MIGE S.a.S. di A. Salati & C. e Società Armando Salati S.P.A.****Riferimento: prot. 25385**

L'osservante conferma quanto richiesto in sede di presentazione di contributi all'Avvio del Piano Strutturale:

In particolare si richiede per l'UTOE 4, Giannella:

- Sviluppo attività economiche ricettive:

Salvaguardia e valorizzazione delle attività ricettive esistenti

Nuove attrezzature di servizio per lo sviluppo turistico e ricettivo di qualità

Nuovo stabilimento balneare e verifica accessi al mare segnalati nella Tavola ST03

- Sistema della mobilità e attrattività:

riconfermare l'approdo previsto dal precedente RU in corrispondenza dell'Orbetello Camping Village e di un'area di soste di circa 6000 mq.

prevedere la formazione di un sistema di nuovi spazi urbani e di piccole centralità di servizi in corrispondenza del "Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4) in territorio rurale".

- Sviluppo territorio rurale

Semplificazione apparato normativo relativo al territorio rurale

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui si le proposte potranno essere valutate in sede di Piano Operativo ove non presentino incoerenze al Piano Strutturale.

In particolare si ricorda che nelle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi sia dell' art.142. c.1, lett. a, del Codice (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) non è ammesso impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Relativamente alla richiesta di modifica degli accessi al mare individuati alla Tavola ST03 si specifica che tale individuazione deriva dalla ricognizione di cui agli strumenti urbanistici vigenti e che maggiori approfondimenti verranno svolti in sede di Piano Operativo, anche in seguito a dimostrazione documentata della effettiva inesistenza di accesso pubblico al mare da parte degli interessati.

Relativamente alla richiesta di riconfermare l'approdo previsto dal precedente RU in corrispondenza dell'Orbetello Camping Village, si specifica che gli approdi rappresentati nella tavola INS02 sono indicativi e che la loro effettiva definizione sarà definita dal Piano Operativo. Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di attrezzature di servizio nei pressi dell'eventuale approdo di nuova realizzazione, tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di *nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate*, in coerenza con quanto consentito nelle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Relativamente alla possibilità di prevedere la formazione di un sistema di nuovi spazi urbani e di piccole centralità di servizi in corrispondenza del "Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4) in territorio rurale" si ricorda che tale tessuto, come da sua definizione, è parte del territorio rurale e non è

ricosciuto come Territorio Urbanizzato. Sono pertanto consentiti esclusivamente gli interventi relativi a tale disciplina.

Relativamente alla richiesta di modifica delle NTA, con particolare riferimento al territorio rurale, si richiamano la natura e l'efficacia del Piano Strutturale che non è conformativo dell'uso dei suoli e degli edifici (l.r. 65/2014 art. 92 comma 7) e il cui Statuto per espressa disposizione di legge contiene "le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT" e specifica "il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali" (l.r. 65/2014 art. 92 comma 3). Si ritiene che le norme di cui alla Parte II (Statuto del territorio) della Disciplina non siano da modificare né da semplificare perché sono in toto rispondenti agli obblighi di legge 65/2014, alla Disciplina di Piano" del PIT/PPR e alle prescrizioni per la conformazione alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR (Elaborato (B del PIT/PPR, Scheda d'Ambito n. 20-Bassa Maremma e ripiani tufacei, Schede dei sistemi costieri n. 9- Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina e n.10-Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio). La scelta di aver inserito nella Disciplina del Piano Strutturale tutte le norme regionali fin qui richiamate è stata condivisa dall'amministrazione e dai progettisti incaricati anche per evitare il rinvio a norme sovraordinate da rispettare obbligatoriamente. tale scelta si è rivelata condivisibile e utile anche in fase di sperimentazione dell'ecosistema informativo regionale con il quale si valutano la sostenibilità dei piani comunali e la loro conformazione al PIT/PPR.

**Osservazione n° 45**

**Osservante: Simone Pezzatini**

**Riferimento: prot. 25387**

---

L'osservante chiede di modificare quanto contenuto nella Scheda AT4 - San Donato Vecchio, sia relativamente alla perimetrazione che ai quantitativi proposti.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** relativamente alla modifica dei quantitativi proposti sia in relazione alle diverse funzioni, mantenendo però una quota a destinazione direzionale, che all'incremento quantitativo, mentre è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** relativamente alla modifica del perimetro in quanto definito in base alle caratteristiche fisico ambientali del luogo.

**Osservazione n° 46**

**Osservante: Franco Barrasso**

**Riferimento: prot. 25390**

---

L'osservante chiede la possibilità di poter chiudere il portico della propria abitazione sita in località Orbetello Scalo.

L'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE. Si specifica peraltro che la richiesta sarà comunque valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

**Osservazione n° 47**

**Osservante: Paolo Tarantelli**

**Riferimento: prot. 25412**

---

L'osservante conferma quanto richiesto in sede di presentazione di contributi all'Avvio del Piano Strutturale relativi ad alcuni lotti in località Ansedonia.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui si le proposte potranno essere valutate in sede di Piano Operativo non presentando incoerenze al Piano Strutturale.

**Osservazione n° 48**

**Osservante: Paolo Tarantelli**

**Riferimento: prot. 25468**

---

L'osservante chiede di stralciare dalla tavola del patrimonio il tracciato di accesso al mare individuato sulla particella di proprietà, in località Ansedonia, in quanto non esistente.

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO modificando in tal senso la tavola.

**Osservazione n° 49****Osservante: Paolo Tarantelli****Riferimento: prot. 25470**

---

L'osservante chiede una maggiore possibilità edificatoria per l'UTOE di Ansedonia e una conseguente maggior previsione di standard. In particolare si chiedono per l'intera UTOE 1200 mq di nuova SE e un idoneo quantitativo di SE di recupero + 150 mq di commerciale al dettaglio. Si allega inoltre una perizia giurata di agronomo per accertare la deperimetrazione di diverse aree boscate..

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO. Relativamente alla possibilità di deperimetrare le aree boscate si specifica che la richiesta è già soddisfatta ai sensi dell'art. 26 della disciplina del PS adottato. Relativamente alla richiesta di modificare la possibilità edificatoria nell'UTOE di Ansedonia, si accoglie parzialmente la richiesta modificando in parte la scheda in oggetto



**Osservazione n° 50**

**Osservante: Paolo Tarantelli**

**Riferimento: prot. 25471**

---

L'osservante chiede la modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato di Ansedonia al fine di includere il lotto di proprietà sul quale insiste un manufatto ad uso agricolo e di modificare, conseguentemente, la tabella del dimensionamento al fine di consentirne la trasformazione in residenziale.

Valutato il contesto abitativo e le caratteristiche del manufatto presente all'interno del lotto oggetto di osservazione, si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO modificando in tal senso il perimetro di TU e la scheda del dimensionamento.

---

**Osservazione n° 51**

**Osservante: Paolo Tarantelli**

Riferimento: prot. 25473

---

L'osservante chiede la modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato di Ansedonia al fine di includere il lotto di proprietà sul quale insiste un manufatto ad uso agricolo e di modificare, conseguentemente, la tabella del dimensionamento al fine di consentirne la trasformazione in residenziale.

Valutato il contesto abitativo e le caratteristiche del manufatto presente all'interno del lotto oggetto di osservazione , si ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

---

**Osservazione n° 52**

**Osservante: Benedetta Cossu e Francesca Romana Cossu**

**Riferimento: prot. 25479**

---

L'osservante chiede l'individuazione di un lotto di completamento in località Giannella.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

**Osservazione n° 53**

**Osservante: Donato Giarletta**

**Riferimento: prot. 25547**

---

L'osservante chiede la modifica della scheda AT7 - Avio Parco Costa d'Argento al fine di incrementare la capacità edificatoria consentita.

Si specifica che tale azione è stata valutata in sede di Conferenza di Copianificazione nel cui verbale si legge *"La Conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di ampliamento di 600 mq tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR e delle prescrizioni 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo di cui al D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989."*

Per tale motivazione si ritiene pertanto il quantitativo di 600 mq idoneo per le attività proposte, l'osservazione è da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 54**

**Osservante: Ditta Loaker Tenuta Corte Migliorina Società Agricola**

**Riferimento: prot. 25549**

---

L'osservante chiede l'inserimento di un'area di trasformazione in Territorio Rurale in località Querciolaie

Considerato il Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con DGR 1144 del 15/10/2018 ed in particolare l'allegato tecnico ed in esso il punto 7 riferito all'impianto e alla produzione della pianta del Nocciolo nella piana di Fonteblanda, l'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si sottolinea comunque che l'inserimento di questa azione strategica richiede tuttavia la verifica con gli Enti firmatari di detto protocollo ai fini delle procedure urbanistiche.

**Osservazione n° 55****Osservante: Antonio Orlandi****Riferimento: prot. 25553**

---

L'osservante chiede la possibilità di riqualificare una ex cava, in località Talamone, attraverso l'inserimento di nuova area di trasformazione in Territorio Rurale. Si richiedono 2500 mc per edificio ad uso parcheggio, 2000 mc per edificio con destinazione commerciale e direzionale, 3000 mc per edificio con destinazione turistico ricettivo per un totale di 4300 mq di SE.

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto il lotto in oggetto è ricompreso all'interno delle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell' art.142. c.1, lett. a, del Codice (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione.

---

**Osservazione n° 56****Osservante: Antonio Orlandi**

Riferimento: prot. 25554

---

L'osservante richiede di modificare la scheda AT1.2 al fine di prevedere un'area attrezzata per attività sportive e balneari, attraverso sistemazioni a verde, percorsi pedonali e installazione di manufatti stagionali removibili

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto sull'area oggetto di osservazione esistono previsioni cogenti contenute in atti urbanistici la cui procedura è definitivamente conclusa. Si fa riferimento al Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto richiamato anche nel Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvato con Delibera N 1144 del 15-10-2018. L'area oggetto di richiesta è stata inoltre individuata dalla variante recentemente approvata con Del.C.C. n. 44 del 11.09.2020 come "OI2" Opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque" - Riconfigurazione della foce del Canale Collettore Occidentale di Talamone".

**Osservazione n° 57**

**Osservante: Gabriele Merico**

**Riferimento: prot. 25555**

---

L'osservante richiede la previsione di capacità edificatoria all'interno di tessuto TPS4 esterno al TU nel tombolo della Giannella.

L'osservazione è da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto il lotto in oggetto è ricompreso all'interno delle Aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell' art.142. c.1, lett. a, del Codice (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione.

---



**Osservazione n° 58****Osservante: Salvatore Nocilla****Riferimento: prot. 25556**

---

L'osservante chiede la possibilità di demolire e ricostruire un chiosco in legno esistente, in località La Tagliata, esterno al perimetro di Territorio urbanizzato, con strutture in materiale analogo o "idoneo" di 60 mq ad uso commerciale e veranda coperta di 60 mq, anche stagionale, con possibilità noleggio attrezzature balneare, mantenere il parcheggio pubblico esistente adiacente, ristrutturare manufatto in muratura di 40 mq e possibilità di realizzare 3 pergolati da 30 mq ciascuno.

L'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di *manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali*, in coerenza con quanto disciplinato alla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR.

---

**Osservazione n° 59****Osservante: Tortuga surf school - Associazione sportiva dilettantistica**

Riferimento: prot. 25557

---

L'osservante chiede la possibilità di riqualificare un'area a pineta attualmente occupata da giochi per bambini e tavoli da pic nic in stato di degrado in località Ansedonia, esterno al perimetro di Territorio urbanizzato. Si chiede la possibilità di riqualificare i giochi presenti e di realizzare in aggiunta un mini golf, uno skate park, un percorso fitness e un chiosco in legno con servizi igienici e presidio medico.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di *manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali*, in coerenza con quanto disciplinato alla "Scheda 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio" delle "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR.

---

**Osservazione n° 60****Osservante: Federico Santi****Riferimento: prot. 25558**

---

L'osservante chiede la possibilità di riqualificare area di proprietà pubblica, in località Malabarba, con mantenimento stradelli e sentieri esistenti per l'attività venatoria in genere e come collegamento turistico con possibilità di manufatto da 60 mq.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo relativamente alla possibilità di prevedere la realizzazione di manufatti per l'attività venatoria.

L'osservazione è da ritenersi **NON PERTINENTE** relativamente alla modalità di gestione dell'area.

---

**Osservazione n° 61****Osservante: Mauro Barbini in qualità di Segretario dell'Unione Comunale del Partito Democratico di Orbetello****Riferimento: prot. 25566**

L'osservante inoltra osservazioni specifiche alle quali si controdeduce come segue, facendo presente che le osservazioni specifiche non hanno un dispositivo di richiesta e sono più vicine a considerazioni. Nel complesso l'osservazione è meritevole di accoglimento parziale.

**Golfo di Talamone**Area attrezzata

L'osservante rileva che la previsione riguarda un'area da bonificare. Si conferma che ogni intervento sarà successivo alla bonifica.

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Poderino

L'osservante rileva che l'area è molto delicata. Si rileva di contro che l'unico intervento ammesso è l'ampliamento della superficie coperta del 10% dell'esistente così come prescritto dal Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Quanto all'areale individuato intorno al complesso edilizio si sottolinea che in esso sono ammissibili solo sistemazioni leggere come prescritto dalle regole contenute nelle Schede dei sistemi costieri nn. 9 e 10 del PIT/PPR nonché nella sua Disciplina paesaggistica. Quanto fin qui ricordato è esplicitamente contenuto nel verbale dalla conferenza di copianificazione svolta ai sensi della legge regionale n. 65/2014 alla quale partecipano la Regione Toscana e la Provincia di Grosseto. Le conclusioni della conferenza di copianificazione sono che il PS debba fornire la quantità di consumo di suolo relativo all'intervento previsto pari al 10 % della superficie coperta legittima esistente. La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che venga redatto apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area e vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR".

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

**Fonteblanda**Area artigianale

L'osservante rileva che l'ampliamento dell'area artigianale non ha motivo d'essere perchè il porto di Talamone resterà con i posti barca attuali e inoltre l'area è delicata dal punto di vista ambientale e la strada prevista ha difficoltà a essere correttamente inserita paesaggisticamente.

Si conferma l'opzione strategica della viabilità per il raccordo con il bypass di scorrimento sovralocale e si conferma anche l'opzione strategica di ampliamento dell'area artigianale, che verrà dimensionata e studiata in fase di Piano Operativo per gli aspetti richiamati dall'osservante. Come noto il Piano Strutturale non è previsionale né conformativo ma strutturale e in parte prescrittivo per le norme di tutela ed ha contenuto strategico per gli obiettivi di sviluppo. Anche la conferenza di copianificazione ha concluso positivamente come segue: "La Conferenza condivide la strategia di ampliamento della zona produttiva di Fonteblanda ma rimanda alle successive fasi procedurali la verifica di sostenibilità del nuovo consumo di suolo previsto, che al momento appare eccessivo, poiché pari ad una SE di 6.000 mq, che raddoppia di fatto l'area produttiva esistente. Si ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento previsto tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore, contigua al Parco Regionale della Maremma." Quanto alla viabilità la Conferenza ha indicato la possibilità di approfondire la progettazione nelle successive fasi, chiedendo "che, nelle successive fasi procedurali, venga valutata la coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto definitivo del 2017 - lotto 5b - del corridoio tirrenico."

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

## **Osa**

L'osservante rileva che non è prevista funzione ricettiva pertanto l'opera non pare reggersi economicamente. L'Amministrazione ha scelto di limitare l'intervento alla componente termale, sarà con il bando che verrà individuata anche la modalità per mettere tale attività in rete con quelle economicamente produttive.

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

## **Albinia**

### Cimitero

L'osservante si uniforma alle conclusioni dettate dalla Conferenza di copianificazione pertanto ritiene che la scelta vada rivista.

Anche l'Amministrazione si allinea alle conclusioni della conferenza e non potrebbe fare altrimenti, ma l'intervento sarà verificato in fase di Piano Operativo. Si precisa che la Conferenza non ha dato parere negativo ma anzi nel verbale si legge che " La Conferenza condivide la strategia generale relativa alla necessità di realizzare un cimitero per l'abitato di Albinia, tuttavia emergono criticità rispetto all'ambito delimitato in cartografia a causa della presenza del vincolo di cui all'art. 142 comma. 1 lett. c (fiumi) del DLgs 42/2004 e delle problematiche idrauliche emerse. La Conferenza ritiene pertanto necessario che tale strategia rimanga a livello di normativa d'ambito del Piano Strutturale, il quale dovrà evidenziare specifici criteri al PO per la sua corretta localizzazione."

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

### Aeronautica

L'osservante rileva che l'intervento si intitola Parco del benessere ma ci sono 6.800 mq residenziali e 6.200 per altre destinazioni e chiede che sia data maggior quota a destinazioni sanitarie e per il benessere.

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

L'Amministrazione conferma quanto indicato nel Piano adottato, ove le quote residenziali e di altre funzioni sono ugualmente utili a concludere da un lato il centro abitato di Albinia una volta che sarà abbattuto il muro che ora la separa dall'area invalicabile dell'Aeronautica e che detta porzione di territorio tornerà a far parte del territorio urbanizzato e dall'altro a servire il Parco che verrà realizzato nell'ampia porzione territoriale esterna al territorio urbanizzato.

Anche la Conferenza di copianificazione conclude richiamando fra l'altro il protocollo di intesa fra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018, ove è compreso l'intervento in questione.

## **Campolungo e Topaie**

L'osservante esprime il parere di ampliare le superfici commerciali e non le superfici coperte.

Si prende atto facendo rilevare che il Piano adottato non contiene ipotesi di ampliamento per dette aree.

## **Zona Sipe Nobel**

L'osservante ritiene che dovevano essere valorizzate le cubature nel parco con destinazione ricettiva di qualità mentre vede sfavorevolmente la concentrazione di attività lungo l'Aurelia.

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

L'Amministrazione ha ritenuto di ammettere il recupero delle superfici esistenti laddove esse si trovano ossia lungo l'Aurelia mentre le cosiddette cubature nel futuro parco verrebbero dal riuso di manufatti che non sono fabbricati o complessi tali da giustificare l'edificazione in collina. La Conferenza di copianificazione ha ritenuto "compatibile la rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate all'attività del Parco" e non per attività ricettive.

## **Sitoco**

L'osservante ritiene che nonostante sia definito Parco della Conoscenza vi siano destinazioni residenziali e riterrebbe di dover procedere con *un'operazione in sinergia tra pubblico e privato*.

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO PARZIALE

L'Amministrazione conferma il mix funzionale nel quale sono comprese anche le residenze che di per sé non vede negative come invece pare ritenere l'osservante, considerando anche che proprio in vista di un auspicabile polo tecnologico e per la ricerca potrebbero esservi residenze utili e di sostegno a tali attività. Si ritiene di condividere l'indicazione metodologica riferita a *un'operazione in sinergia tra pubblico e privato*.

## **L'Idroscalo e la Rocca**

L'osservante richiama e deplora la volontà dell'Amministrazione di destinare l'idroscalo a polo scolastico e poi illustra le proposte dell'amministrazione precedente, sottolineando che le attività insediabili per lo spettacolo, la ricettività, la vela, la storia e il volo etc. dove a essere fruibile e senza recinzioni.

## NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Non si comprende dove siano previste le recinzioni che l'Amministrazione vorrebbe erigere al parco dell'Idroscalo e anche dove si legga l'esclusiva funzione di polo scolastico che sarebbe contenuta nel Piano adottato.

Nel Piano adottato fra le strategie indicate nella Disciplina si legge "riqualificazione dell'area ex idroscalo (Parco delle Crociere e della Vela)" nell'art. 99 e "ambito di valorizzazione di Orbetello: area ex idroscalo principale riserva di città pubblica, a ridosso delle mura, in cui accogliere funzioni di eccellenza per la cultura l'istruzione e la formazione specialistica oggi non presenti a Orbetello" nell'art. 96.

Il Parco delle Crociere e della Vela si vede nelle tavole strategiche SS01, SS02, nel documento SS07-Atlante delle UTOE fra le azioni strategiche per l'UTOE 4 della Laguna e per l'UTOE 5 di Orbetello.

Si riporta il contenuto del protocollo d'intesa fra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018 così da far meglio comprendere la strategia condivisa nella filiera del governo pubblico per il parco dell'Idroscalo:

*L'ambito di Orbetello Idroscalo attualmente costituisce il Parco urbano delle Crociere o dell'idroscalo, di proprietà comunale, ed è attorniato da:*

- l'auditorium nel centro storico;
- la cinta muraria;
- la Polveriera Guzman;
- la Rocca o Fortezza Guzman, sulle mura (con residenze un tempo usate dagli addetti dall'Aeronautica Militare Italiana);
- la Porta Nova su laguna;
- il Fosso Reale;
- l'ex ospedale in centro storico.

*La Regione Toscana riconosce, d'intesa con la Provincia di Grosseto, che Orbetello Idroscalo è ambito di interesse sovralocale, in grado di valorizzare l'intero sistema lagunare e, pertanto, condivide le politiche comunali indirizzate a valorizzare lo sviluppo del turismo del mare, in un quadro di sostegno e coordinamento all'offerta turistica regionale.*

*Il Comune di Orbetello, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute nel PIT/PPR, si impegna a promuovere interventi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione di Orbetello Idroscalo al fine di garantire la realizzazione un complesso urbano compiuto che, oltre a fornire servizi agli abitanti per l'educazione e la formazione scolastica e migliorare il sistema della sosta/mobilità, possa dotare l'area di strutture per l'inclusione sociale e il segmento del mercato congressuale, anche promuovendo politiche di potenziamento e qualificazione della ricettività.*

## Discrasie geomorfologiche

L'osservante evidenzia che nelle carte della pericolosità geologica (dalla Tav.G.7\_1 alla Tav.G.7\_5) vi è una difformità fra perimetrazioni delle classi di pericolosità geologica definite sulla base del nuovo studio geologico (ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011) e le perimetrazioni di pericolosità da frana definite nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) a cura dell'ex Autorità di Bacino dell'Ombrone (adesso confluita nell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale). In conseguenza di ciò chiede che il Comune segnali all'Autorità di Bacino le evidenze dei nuovi studi e faccia adeguare le mappe dell'autorità stessa in quanto non può coesistere questa contraddizione fra i due strumenti e tale condizione impedisce la realizzazione di una serie di interventi sul territorio a partire dalla possibilità di applicazione del Piano Casa della Regione Toscana

## MERITEVOLE DI CHIARIMENTO

Il procedimento di realizzazione degli studi geologici per il nuovo Piano Strutturale, con particolare riferimento alla componente geomorfologica e conseguentemente con riferimento alla definizione delle zone a pericolosità geologica del territorio comunale, è stata fatta in ottemperanza alla normativa vigente in materia al momento della realizzazione dello studio (D.P.G.R. 53/R/2011) e in collaborazione e contraddittorio con i tecnici del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. In particolare, i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale hanno collaborato continuamente alla realizzazione della carta geomorfologica e conseguentemente della carta della pericolosità geologica partecipando con tecnici che si occupano dello studio geologico anche durante i rilevamenti geomorfologici di campagna. Questo in quanto, per loro è prassi continua (lo era per l'ex Autorità di Bacino dell'Arno e lo è tutt'ora con territorio di competenza allargata anche per i territori del grossetano) ed anche perché è in corso di approvazione il nuovo Piano Assetto Idrogeologico che prevede una completa revisione dei vecchi piani di bacino. In conseguenza di ciò in fase di adozione è stato prodotto una carta di pericolosità geologica (e non carta geomorfologica come indicato erroneamente nell'osservazione pervenuta) che rappresenta lo status quo al momento dell'adozione, ovvero classi di pericolosità geologica definite sulla base del nuovo studio geologico e in ottemperanza alla normativa vigente in materia al momento della realizzazione dello studio (D.P.G.R. 53/R/2011) e classi pericolosità da frana derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico vigente (ovvero non ancora modificato sulla base dei nuovi studi). Sempre in

conseguenza di ciò in fase di pre-adozione il Comune ha inviato la documentazione prodotta ai vari enti interessati dal procedimento compresi il Genio Civile e l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale chiedendo il loro parere e proponendo, per quanto riguarda l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale le nuove perimetrazioni derivanti dal nuovo studio geologico. A seguito della revisione da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale verrà inviato al Comune e quindi anche ai tecnici incaricati dal Comune per svolgere gli studi geologici le perimetrazioni definitive dei contesti di criticità geomorfologica e delle classi di pericolosità da frana che verranno inseriti nel nuovo Piano Assetto Idrogeologico (PAI). I tecnici che si occupano degli studi geologici faranno suoi tali perimetrazioni e in fase di approvazione (e solo in quel momento) le carte di pericolosità geologica (ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011) e di pericolosità da frana (derivanti dal P.A.I.) saranno coerenti in tutte le parti inerenti la presenza di criticità geomorfologiche (ovvero frane attive e quiescenti, aree a franosità diffusa, aree di influenza di sinkhole o altre forme carsiche critiche). Resta comunque da sottolineare che tale lavoro (sia del Comune, nelle figure dei tecnici incaricati degli studi geologici che del Genio Civile che dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale) è indipendente dall'applicazione del Piano Casa della Regione Toscana ovvero non tiene conto dell'esigenze di applicazione del Piano Casa ma semplicemente definisce il quadro geomorfologico del territorio comunale e conseguentemente il quadro delle pericolosità geologiche presenti nel territorio comunale in coerenza con la normative vigenti e con quanto indicato dal Genio Civile e dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale al fine di poter realizzare qualsiasi intervento edilizio/urbanistico in sicurezza e con le precauzioni necessarie nel quadro geomorfologico sito specifico dell'intervento.

**Osservazione n° 62**

**Osservante: Società Clodia Commerciale s.r.l.**

Riferimento: prot. 25750

L'osservante chiede l'inserimento di previsione di una capacità edificatoria di 3500 mq di SE nel centro abitato di Orbetello di cui una media struttura di vendita di 1500 mq, una parte a deposito e stoccaggio di 1600 mq e una porzione di 400 mq per uffici di servizio.

L'osservazione è da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** nella misura in cui tale richiesta verrà valutata in sede di redazione di Piano Operativo.

---



**Osservazione n° 63**

**Osservante: Regione Toscana**

**Riferimento: prot. 26112**

---

Vedi scheda corrispondente allegata al presente documento

---

**Osservazione n° 64**

**Osservante: Comune di Orbetello - Settore Edilizia e Urbanistica**

**Riferimento: prot. 26112**

---

Vedi scheda corrispondente allegata al presente documento

---

Schede di controdeduzioni ai contributi pervenuti dai seguenti Enti (in ordine di protocollo):

- Autorità di Bacino

- Provincia di Grosseto

- Regione Toscana

- ARPAT

- Osservazione formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica

**Sintesi:**

si chiede che il RA venga integrato con la verifica di coerenza con i seguenti piani:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) , approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017 (consultabili al link [http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page\\_id=1558](http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=1558) ).
- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino Ombrone (Toscana Sud), approvato con D.C.R. n. 12 del 25/01/2005, pubblicato sul BURT del 16/02/2005, n. 7 parte II, ad oggi vigente per la parte geomorfologica.

**Esito:**

Il contributo viene accolto integrando il RA con la verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi del PS e gli obiettivi perseguiti dai Piani richiamati nel contributo.

**CONTRIBUTO Provincia di Grosseto** Contributo art.19 e art. 53 della L.R.T. n.65/2014 e dell'art.25 della L.R.T. n.10/2010, prot . 25080 del 13.07.2020

Provincia di Grosseto  
**Area Territorio e Ambiente**

### Disciplina Piano Strutturale

#### **Sintesi:**

Art.67 –Territorio rurale e territorio urbanizzato,Ambiti territoriali

- Si ritiene utile evidenziare all'interno dell'art. 67 - "Aree boscate e vegetazione ripariale" l'impossibilità di effettuare interventi di nuova edificazione e di definire limitazioni/condizioni circa l'attività/destinazione d'uso di agriturismo.

**Esito:** Il contributo è non accolto.  
Si sottolinea che l'articolo 67, in combinato disposto con l'articolo 25, presenta già le limitazioni e le indicazioni richieste. Si specifica inoltre che l'agriturismo è da assimilarsi a qualsiasi altro intervento disciplinato e normato agli articoli 67 e 26 nei quali vengono specificati limitazioni e criteri, nel rispetto delle norme legate agli agriturismi.

#### **Sintesi:**

Norme fascia costiera (art. 22, 51, 52, 89)

Si chiede di integrare il corpo delle norme con quanto disciplinato dalle norme del vigente PTCP e relativa scheda 6A secondo le classi di Sensibilità (e valore) ambientale (S.A.).

**Esito:** Il contributo è accolto inserendo le perimetrazioni relative alle classi di Sensibilità di cui al PTCP nella Tavola STA02 e integrando le norme agli articoli 51 e 52.

#### **Sintesi:**

Art. 82 - "Territorio urbanizzato e territorio rurale: generalità"

- Si chiede di integrare l'articolo 82 facendo esplicito riferimento sia all'art. 23 del PTCP che della Scheda 10B

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando l'art.82 della Disciplina.

#### **Sintesi:**

Tavola STA01 - "Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici"

**Esito:** Si prende atto di quanto indicato nell'osservazione. Verrà implementata la carta con i perimetri dei GIL (n.117, 120, 121 e 123). Per quanto riguarda la risorsa cave, verrà modificata la carta STA01 prendendo a riferimenti i perimetri indicati nella cartografia dei giacimenti del nuovo PRC (approvato con Deliberazione n.47 del 21/07/2020).

#### **Sintesi:**

Tavola STA02 - "Patrimonio territoriale comunale - Invariante II "

**Esito:** Il contributo è accolto inserendo le perimetrazioni relative alle classi di Sensibilità di cui al PTCP nella Tavola STA02 e integrando le norme agli articoli 51 e 52.

#### **Sintesi:**

Tavola G06 - "Carta delle Problematiche Idrogeologiche"

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando la Tavola

**Schede di inquadramento e definizione degli Ambiti Strategici Prioritari - ASP e delle Aree di Trasformazione - AT esterne al territorio urbanizzato**

**Sintesi:**

AT 1.3 Sosta attrezzata Golfo di Talamone

- Viene segnalato che negli atti provinciali relativi al "piano provinciale di bonifica dei siti inquinati della Provincia di Grosseto" viene individuata anche l'area in esame.

**Esito:** Si prende atto di quanto segnalato.

**Sintesi:**

AT 1.4 Area attrezzata Kitesurf

- Viene segnalato che l'area di trasformazione non dovrà impedire lo sviluppo della progettazione di riqualificazione ambientale del tombolo di Talamone.

**Esito:** Il contributo è parzialmente accolto. Si rileva che la previsione richiamata risulta scaduta per decadenza avvenuta ex lege degli articoli di trasformazione del RU. Si ritiene comunque accoglibile una integrazione della scheda AT 1.4 al fine di garantire la riqualificazione ambientale dell'area, anche in coerenza con quanto già riportato nella relativa scheda di PO..

**Sintesi:**

AT 5.1 Ex aeronautica militare

- Viene segnalata la necessità di inserire nella scheda criteri insediativi in coerenza con le norme del PTCP.

**Esito:** Il contributo è accolto. Si recepisce quanto suggerito integrando la scheda AT 5.1 dell'elaborato SSS08 inserendo la prescrizione che il PO contenga criteri insediativi in coerenza con quanto disciplinato dal PTCP

**Sintesi:**

AT 7 Avio parco Costa d'Argento

- Viene segnalata la necessità di inserire nella scheda quanto indicato in sede di conferenza di copianificazione.

**Esito:** Il contributo è parzialmente accolto. Si prende atto di quanto segnalato, ma considerato che il PTC fornisce indicazioni e non prescrizioni in merito alle quantità realizzabili, si conferma quanto prescritto per la AT7 al fine di garantire la realizzazione del parco tematico e dell'attività oggetto della AT medesima. Si sottolinea peraltro che si accoglie parzialmente la richiesta integrando la scheda con indicazioni e prescrizioni di tipo ambientale.

**Sintesi:**

AT 8.1 Area ex fabbrica Sipe Nobel

- Viene segnalata la necessità di inserire nella scheda quanto indicato in sede di conferenza di copianificazione.

**Esito:** Il contributo è accolto. Si recepisce quanto suggerito integrando la scheda AT 8.1 dell'elaborato SSS08 inserendo la prescrizione che il PO contenga criteri insediativi in coerenza con quanto disciplinato dal PTCP.

**Sintesi:**

AT 9 Museo della civiltà contadina

- Viene segnalata la necessità di inserire nella scheda quanto indicato in sede di conferenza di copianificazione.

**Esito:** Il contributo non è accolto. Si specifica che la previsione non è da assimilare ad una attività integrativa a quelle agricole ma trattasi di nuova attività di servizio compatibile con i caratteri del territorio rurale.

## PIANO STRUTTURALE

### Relazione

#### **Sintesi:**

1.1.3 Struttura ecosistemica e agro-forestale

Si richiedono chiarimenti in quanto nella relazione si fa riferimento alla tavola ECO04 - Studio climatico, energetico e ambientale" ma tale documento non risulta tra gli elaborati di Piano

**Esito:** Si specifica che si tratta di un refuso in quanto la tavola ECO04 è stata sostituita dall'Allegato 4 alla Relazione di piano.

### Disciplina

#### **Sintesi:**

Art. 86, 104, 105 – Tessuti

Si chiedono chiarimenti riguardo alla specifica presente in tutti e tre gli articoli citati che riporta per l'art. 86 *"Il Piano Operativo potrà modificare e declinare l'articolazione dei tessuti di cui alla Tavola STA.03 – "Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali" in scala 1:10.000 senza che ciò comporti variante al PS.."* e per gli artt. 104 e 105 *"Il Piano Operativo potrà modificare e declinare l'articolazione dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' di cui alla Tavola SSS.06 - "Il progetto di Piano: disciplina e azioni" in scala 1:10.000 senza che ciò comporti variante al PS"* e si ricorda che non necessitano di variante esclusivamente le modifiche relative al passaggio di scala.

**Esito:** Si prende atto chiarendo che non si intendevano introdurre modifiche sostanziali senza varianti salvo eventuali correzioni strettamente conseguenti al passaggio di scala e/o relativi approfondimenti.

#### **Sintesi:**

Art. 108 - Misure di salvaguardia

Si chiede di specificare se ci sono PA attualmente vigenti e convenzionati.

**Esito:** Il contributo viene accolto integrando l'art. 108 .

### Tavole

#### **Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato**

#### **Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - generalità

Si richiede di motivare le scelte progettuali che hanno portato alla individuazione del perimetro di TU e delle aree di cui al comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014.

**Esito:** Si specifica che i tessuti storici e i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, le aree libere intercluse e le aree periurbane sono individuati alle tavole Ins01 e SSS06.  
Si specifica inoltre che le aree per la riqualificazione dei margini sono costituite da aree utili per eventuali completamenti, laddove compatibili, ma anche da componenti della qualità urbana, non edificabili, come la rete ecologica, o aree naturalistiche integrate nei tessuti urbani.  
Il riconoscimento dei margini urbani, date le caratteristiche del territorio e dei singoli centri abitati, ha comportato l'inserimento all'interno del TU di sia di aree libere per eventuali completamenti che di aree libere non destinabili all'edificazione (rete ecologica, aree boscate, costa rocciosa) come prescritto dalla disciplina del PS..

#### **Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Talamone

Si richiede la modifica del perimetro di TU nella parte nord ovest del centro abitato e l'esclusione dal perimetro stesso delle aree facenti parte del "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica".

**Esito:** Il contributo è parzialmente accolto.  
Si accoglie la rettifica del perimetro così come indicato all'altezza del civico 72 di via Cala di Forno.  
Si conferma invece quanto contenuto nel dossier relativamente alla inclusione nel TU del "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica" per le motivazioni espresse al punto precedente.

**Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Fonteblanda

Si richiede di motivare le scelte delle aree individuate ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014 in quanto ritenute eccessive

**E.sito:** Si specifica che si tratta sostanzialmente di aree intercluse riconosciute dal PS (di durata a tempo indeterminato) e che Fonteblanda è un centro abitato denso il quale potrebbe avere, nel tempo, bisogno di incrementi di dotazioni urbane sia pubbliche che private in esse comprendendo i diversi di attività e funzioni, comprese quelle per le quali non è indispensabile l'edificazione.

**Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Giannella

Si ritiene eccessiva l'area libera interclusa posta a nord tra i tessuti TPS4 e TR5 anche in considerazione dell'intervisibilità tra la laguna ed il mare.

**Esito:** Si sottolinea che non vi è intervisibilità tra laguna e mare mentre vi è certamente il riconoscimento di un alto valore naturalistico e paesaggistico. Si ritiene pertanto di confermare l'area in esame come libera interclusa nel TU per potervi disporre componenti di funzionalità e servizio urbano, ancorché ad alto valore e impatto naturalistico e paesaggistico.

**Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Orbetello Scalo

Si richiedono chiarimenti in merito all'area F "Attrezzature ed impianti di Interesse Generale e collettivo" posta tra i tessuti TR3 e TR4 a sud del P. Asca e in merito all'area libera interclusa in corrispondenza del Podere Bellavista in quanto ritenuta eccessiva.

**Esito:** Si confermano entrambe le aree, fra l'altro in buona parte di proprietà comunale, poste fra infrastrutture di collegamento primarie (ferrovia e Ss) e utili ai fini di valorizzare/implementare la città pubblica.

**Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Ansedonia

Si ritiene necessario valutare di escludere dal perimetro di TU il "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica" corrispondente alla scogliera così come le "Aree boscate interne al territorio urbanizzato".

**Esito:** Si confermano le aree in esame come interne al TU, in quanto la loro presenza incrementa la qualità urbana e mantiene le relazioni fra spazi aperti e spazi edificati residuali dopo la realizzazione delle quasi quattrocento ville nel poggio di Ansedonia.

**Sintesi:**

Ins.01 - Dossier del Territorio Urbanizzato - Polverosa

Si ritiene che non presenti le caratteristiche per definire dei morfotipi riconducibili al territorio urbanizzato..

**Esito:** Si concorda con quanto espresso e si riconosce il centro di Polverosa come Nucleo rurale..

**SSS.07 - Atlante delle UTOE**

**Sintesi:**

Si segnala una incoerenza tra il dimensionamento massimo ammissibile riportato nella relazione e quello presente all'interno delle Tabelle e alcune altre incongruenze. Si richiede inoltre di integrare le tabelle con i totali di tutte le categorie suddivisi per NE, R e NE+R.

Si richiedono inoltre chiarimenti sulle modalità di recepimento delle varianti al PS e al RU relative al PRP di Talamone.

**Esito:** Il contributo viene accolto aggiornando e rettificando i dati delle Tabelle del dimensionamento.  
Nel recepire la richiesta di chiarimento si integra e si corregge la tabella del dimensionamento per l'UTOE 1 precisando quanto segue: le azioni di trasformazione sono 3 AT1.1 ove sono previsti 150 mq per attività direzionali e di servizio, AT1.3 ove sono previsti 200 mq per attività direzionali e di servizio, AT1.4 ove sono previsti 450 mq per attività direzionali e di servizi. Il totale pertanto è pari a 800 mq.



Si chiarisce altresì che nella scheda per l'UTOE 5 (pag. 20) non si fa riferimento a schede, bensì a ulteriori aree strategiche interne al TU (previste dal PS e in esso dimensionate e perimetrare) che saranno oggetto di schede progettuali nel PO a cui compete la disciplina interna al TU  
Si chiarisce infine che le varianti al PS e al RU sono recepite in quanto tali, fatte salve per legge e non modificate dal nuovo PS.

## SSS.08 - Dossier AT

### AT 1.3 - Sosta attrezzata Golfo di Talamone

#### Sintesi:

Si ritiene necessario integrare la scheda con le prescrizioni e le direttive del PIT/PPR

**Esito:** Il contributo viene accolto integrando la scheda

### AT 1.4 - Area attrezzata Kitesurf

#### Sintesi:

Si chiedono chiarimenti riguardo al fatto che la scheda di cui alla conferenza di Copianificazione non prevedeva SE di nuova edificazione mentre la scheda adottato prevede una SE pari a 450mq con destinazione d'uso a servizi.

**Esito:** Si specifica che la scheda del documento di copianificazione AT 1.4 indicava in maniera generica "anche attraverso la riorganizzazione e l'incremento delle attività presenti, purchè si inserisca in un sistema coordinato e integrato di offerta per il tempo libero, lo sport e il benessere delle persone". Si specifica inoltre che, ai sensi della "Schede dei Sistemi costieri - Scheda 9 - Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina" *Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.* e che il documento SSS.08 – Dossier AT prevede per l'area un quantitativo di 450 mq.  
Considerato quanto sopra pertanto si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile implementando la scheda con specifiche prescrizioni per il PO quali materiali, altezza massima, caratteristiche costruttive e specificando che le strutture dovranno essere funzionali esclusivamente alle attività legate all'area attrezzata Kitesurf

### AT 1.5 - Riqualficazione struttura turistica il Poderino

#### Sintesi:

Si chiede che, come indicato in sede di Conferenza di Copianificazione, venga verificata la possibilità di compattare il più possibile le nuove volumetrie all'edificato esistente limitando al massimo il consumo di suolo.

**Esito:** Si prende atto di quanto richiamato nell'osservazione

### AT 1.6 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

#### Sintesi:

Si ricorda che in sede di Conferenza di Copianificazione era stato ritenuto necessario inserire una valutazione circa la coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto del corridoio tirrenico.

**Esito:** Si specifica che la valutazione di merito richiesta in sede di Conferenza di Copianificazione viene demandata al PO, la cui formazione è contestuale al PS. Tuttavia, il contributo viene comunque accolto riportando la previsione completa anche nella scheda del PS.

### AT 1.7 - Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

#### Sintesi:

Si confermano le criticità espresse in sede di Conferenza di Copianificazione in merito all'eccessivo consumo di suolo previsto.

**Esito:** Si prende atto di quanto richiamato nell'osservazione

AT 5.1 - ex Aeronautica militare

**Sintesi:**

Si ritiene necessario che la scheda venga implementata con la definizione delle consistenze dimensionali delle volumetrie che provengono da recupero.

**Esito:** Si prende atto di quanto richiamato nell'osservazione e si rimanda la definizione delle consistenze dimensionali delle volumetrie che provengono da recupero alle schede progettuali del Piano Operativo, non essendo ancora in possesso dei dati necessari.

AT 5.2 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra l'abitato di Albinia e lo svincolo della Variante Aurelia

**Sintesi:**

Si ritiene che l'inserimento dettagliato delle tre ipotesi potrebbe comportare criticità e fraintendimenti in merito alla conformazione dei suoli

**Esito:** Si conferma l'ipotesi delle previsioni alternative considerando che si è in un PS non conformativo e che la sussistenza delle alternative favorisca le valutazioni operative delle fasi successive

AT 6 - Nuovo cimitero di Albinia

**Sintesi:**

Si evidenzia che nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 lettera c (fiumi) del DLgs 4/2004 è possibile realizzare esclusivamente opere idrauliche.

**Esito:** Si prende atto di quanto indicato inserendo tale prescrizione nella scheda.

AT 8.1 - Ex SIPE Nobel

**Sintesi:**

Si segnalano alcune incongruenze all'interno della tabella del dimensionamento relativamente alle diverse categorie previste ed al totale complessivo.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
**Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente**

## PIANO STRUTTURALE

### Disciplina

#### **Sintesi:**

Art. 89 - Morfotipi Ecosistemici

Si ritiene opportuno integrare le prescrizioni relative alla rete degli ecosistemi forestali con un capoverso in cui si fa esplicito riferimento alla normativa forestale regionale LR 39/2000 e sUo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

**Esito:** Il contributo viene accolto integrando l'art. 89.

### Documento di VAS

#### **Sintesi:**

Pag. 116 nel paragrafo delle politiche per l'agricoltura e lo sviluppo rurale si suggerisce di sostituire la dizione "agro-silvo-forestale con agro-silvi-pastorale.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando in tal senso l'elaborato di VAS.

#### **Sintesi:**

Pag 174 nella tabella si fa riferimento alle "Foreste di latifoglie a governo": si chiede di specificare a quale tipo di governo si riferisce.

**Esito:** Il contributo viene accolto specificando nel Rapporto Ambientale che *il riferimento alle "Foreste di latifoglie a governo" si riferisce ai dati contenuti nella Tabella fornita da IRSE- ARPAT che riportata, le sorgenti emissive incluse nell'Inventario classificate secondo la nomenclatura standard europea denominata SNAP '97 (Selected Nomenclature for Air Pollution) che, come livello di aggregazione più ampio, le divide in 11 macrosettori.*

*Il Macrosettore 11 - **Natura e altre sorgenti e assorbimenti**, comprende tutte le attività non antropiche che generano emissioni (attività fitologica di piante, arbusti ed erba, fulmini, emissioni spontanee di gas, emissioni dal suolo, vulcani, combustione naturale, ecc.) e quelle attività gestite dall'uomo che ad esse si ricollegano (foreste gestite, piantumazioni, ripopolamenti, combustione dolosa di boschi.*

#### **Sintesi:**

In varie parti del documento si fa riferimento alla "corretta gestione delle pratiche forestali": si richiede di specificare cosa si intende o far riferimento alla gestione forestale sostenibile o alla gestione attiva.

**Esito:** Il contributo non è accoglibile in quanto tale espressione non risulta essere presente nel Rapporto Ambientale.

PIANO STRUTTURALE

**Disciplina**

**Sintesi:**

Art. 97 - Strategia di sviluppo dello spazio marittimo e delle aree costiere

Si ritiene opportuno definire tipologia e finalità dell'azione relativa allo sviluppo di collegamenti via mare tra il porto di Talamone, i centri abitati costieri e i campeggi limitrofi, e le isole dell'Arcipelago toscano. Si indica inoltre che è in fase avanzata di elaborazione la proposta di Piano di gestione dell'Area marittima del Tirreno.

**Esito:** Il contributo viene accolto integrando l'art. 97.

### Sintesi:

I punti 1 e 2 del contributo sintetizzano rispettivamente i Documenti del Piano e le Strategie di PS e non vengono formulate osservazioni o contributi.

### Punto 3- Effetti ambientali potenziali – Misure di mitigazione e/o compensazione ambientale - Alternative – Monitoraggio

3.1 - in linea generale, a fronte di una documentazione di piano esaustiva per i contenuti in relazione ad un territorio comunale caratterizzato da notevoli emergenze paesaggistiche/ambientali oltreché ad una strategia di piano che tiene in considerazione le principali emergenze presenti sul territorio dettagliandole con specifici studi e Protocolli d'intesa tra Regione, Provincia e Comune di Orbetello (Allegati 1-6 alla Relazione generale), il Rapporto Ambientale (RA) risulta carente nella valutazione degli effetti significativi derivanti dall'attuazione delle previsioni pianificatorie del PS su tutte le componenti ambientali.

3.2 - la valutazione degli effetti ambientali costituisce un'attività fondamentale dell'intero percorso di VAS, da cui dipende la possibilità di definire misure adeguate per il monitoraggio ambientale del nuovo PS e quindi di introdurre elementi correttivi in grado di garantirne la sostenibilità ambientale e di individuare adeguate misure di mitigazione e compensazione, anche sotto forma di indirizzi/prestazioni e prescrizioni per la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia, per gli eventuali effetti negativi sull'ambiente.

3.3 - il RA al par. 7 *Effetti ambientali potenziali*, riporta le "costanti ambientali (abitanti insediabili, produzione di rifiuti, energia elettrica, abitanti equivalenti, acqua potabile, scarichi fognari) utilizzate per stimare i carichi urbanistici prodotti dall'attuazione delle trasformazioni riguardanti ciascuna UTOE e le aree di trasformazione in territorio aperto (par. 8 Considerazioni valutative specifiche delle AT in territorio aperto). A tale quantificazione, non segue peraltro una descrizione circa i potenziali effetti significativi derivanti da tali previsioni su tutte le componenti ambientali individuate dal quadro conoscitivo ambientale (in particolare risorsa idrica, suolo e sottosuolo, aria, energia, paesaggio, patrimonio storico architettonico ed archeologico...).

3.4 - in merito al capitolo 9 Misure di mitigazione e/o di compensazione ambientale del RA, il RA riporta le tabelle con le misure di mitigazione e/o compensazione ambientale e in ultimo, al capitolo 10, vengono definiti gli indicatori necessari per il monitoraggio ambientale. Le numerose misure di mitigazione indicate nel paragrafo non sono collegate, all'effetto negativo di cui ne costituiscono appunto "mitigazione".

Il contributo evidenzia che le misure di mitigazione/compensazione individuate dal RA rispondono sicuramente, ad obiettivi ambientali volti ad assicurare specifici riferimenti per il PO. Tuttavia, dal momento che il RA non descrive e valuta gli effetti significativi attesi (vengono solo descritte le pressioni indotte), non risulta possibile verificare in base a cosa siano state valutate le misure di mitigazione e/o compensazione.

3.5 Il contributo chiede che l'art.9 delle NTA in relazioni alle seguenti Risorse e componenti

risorsa ARIA:

risorsa ACQUA

risorsa SUOLO

risorsa ENERGIA

per l'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

per la componente RIFIUTI:

per l'INQUINAMENTO ACUSTICO

sia declinato in modo più coerente rispetto alle misure contenute nel RA a pag. 255 e che per le seguenti misure e per quelle già contenute nell'art.9 delle NTA sia chiaramente specificato se sono carico del PO o se sono già state assolte e quindi declinate nella strategia e nelle norme del PS.

3.6 Si chiede di tenere in considerazione, alla luce di quanto sopra esposto le ulteriori seguenti osservazioni:

3.6.1) Si consiglia di rivedere le NTA, per quanto riguarda il perseguimento della sostenibilità ambientale sia per l'edificato ad uso residenziale che per le nuove edificazioni produttive, facendo riferimento ai criteri ed agli indirizzi contenuti nelle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e ai "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)".

3.6.2) Si ritiene che l'art.9 delle NTA debba essere completato con il riferimento a tutte le misure di mitigazione riportate nel paragrafo 9 del RA sia in termini di elementi assunti direttamente dal PS che in termini di indirizzi/direttive/prescrizioni per il PO.

3.6.3) in relazione all'aggravio del quadro emissivo in aria e dell'effetto sulla qualità dell'aria, devono essere condotte le verifiche e le valutazioni di cui all'art.10 delle NTA Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del PRQA come richiesto anche dallo specifico contributo inviato per l'Avvio del Procedimento dalla Direzione Ambiente ed Energia, "Settore servizi pubblici locali, energia ed inquinamenti" (Allegato IV al RA). In particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici, la strategia di PS e le successive azioni del PO dovranno tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti

3.6.4) In relazione ai siti estrattivi e minerari, attivi e inattivi, si fa presente che il Piano Regionale Cave (PRC attualmente in fase di approvazione) all'art.22 della NTA indica i contenuti dei PS ai fini dell'adeguamento al PRC stesso. Si ricorda che i Comuni sono chiamati a condurre tutti gli approfondimenti valutativi di cui all'art.11 dell'NTA "Valutazione ai fini della gestione sostenibile della risorsa dei tematismi: vegetazione, risorse idriche e suolo/sottosuolo" per ogni area di giacimento del PRC. Tali analisi avrebbero dovute essere incluse nel RA in riferimento a ciascun giacimento e, conseguentemente, a ciascuna area a destinazione estrattiva individuata. Poiché l'art. 39 delle NTA del PS (Cave) al co. 9 prevede che "A seguito dell'approvazione definitiva del P.R.C. il Comune di Orbetello deve obbligatoriamente adeguare i propri strumenti urbanistici alle cartografie e alla disciplina del P.R.C. ", si ricorda che tale adeguamento dovrà necessariamente essere sottoposto alla procedura di VAS al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità ai tematismi sopra riportati.

3.6.5) La Tavola SSS.01 Il Progetto di Piano: Strategie ed Azioni e l'art.98 Strategia di sviluppo infrastrutturale per la mobilità delle NTA del PS schematizzano ed elencano le azioni strategiche e gli strumenti per la realizzazione degli interventi previsti (potenziamento della mobilità carrabile esistente e riqualificazione della rete viaria, valutazione degli scenari di collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica, miglioramento della mobilità e aree di scambio Talamone-Fonteblanda, miglioramento della tratta ferroviaria Roma Pisa e valorizzazione della Stazione ferroviaria, miglioramento delle strutture esistenti relative alla portualità, potenziamento della rete delle piste ciclabili, miglioramento dei flussi veicolari che insistono sulla parte insediativa storica sull'istmo con la creazione di un sistema viario ad anello capace facilitare gli spostamenti da e per il centro di Orbetello, recepimento del progetto "Life for Silver Coast", sistema di mobilità sostenibile nei comuni dell'Isola del Giglio, Monte Argentario e Orbetello). In relazione a tali strategia ed azioni, il RA riporta alcune considerazioni riferite esclusivamente al tratto di nuova viabilità di collegamento tra il sistema portuale di Talamone e l'area artigianale di Fonteblanda ma non fornisce alcun tipo di analisi del percorso valutativo seguito per l'individuazione delle azioni sopra riportate e dei potenziali effetti ambientali attesi compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei

3.7 - constatato la mancanza di alternative, è ritenuto necessario inserire nelle NTA una specifica indicazione per la redazione del PO che non potrà prescindere dall'individuazione e valutazione di alternative in relazione alle principali aree tematiche critiche per il territorio comunale.

3.8 – si chiede di integrare il sistema di monitoraggio

<b>Esito:</b>	<p>Il contributo è parzialmente accolto in merito ai i punti 3.1 e 3.3 integrando il RA al Capitolo 8 con un'analisi matriciale degli effetti sulle componenti ambientali. derivanti dalle azioni del PS.</p> <p>Si evidenzia che il RA contiene, come richiamato nel Contributo, al capitoli 8, l'analisi dei potenziali effetti attesi dalla messa opera del Piano valutati secondo la Teoria del Programma ed inseriti nell'ambito della verifica della coerenza interne del Piano. Tale valutazione degli effetti attesi permette, a scala di Piano Strutturale, di verificare la pianificazione strategica in termini di continuità e linearità di scelte operate dal Piano stesso. Gli effetti sono stati valutati qualitativamente secondo gli ambiti ambientale, economico, territoriale, paesaggistico, sociale, sulla salute umana così come indicati dalla LR 10/2010 e dalla LR. 65/2014; ambiti che trovano riferimento conoscitivo nel capitolo 6 del RA.</p> <p>Il Capitolo 8 del RA contiene la stima delle pressioni sulle risorse prodotte dal dimensionamento del PS strutturata per UTOE e per funzioni.</p> <p>Il contributo non è accolto in merito ai i punti 3.2 e 3.4 in quanto si ritiene che il RA contenga già, sulla base del quadro ambientale e delle azioni previste dal PS, le misure di mitigazione e compensazione sufficienti ed adeguate per garantire la sostenibilità degli interventi e la minimizzazione degli impatti prodotti. Le misure riportate nel RA sono determinate in considerazione della natura del PS che non definisce gli interventi di tipo puntuale di competenza della pianificazione subordinata e, in particolare, di quella attuativa.</p> <p>Il contributo è accolto in merito al punto 3.5 e 3.6.2 integrando l'art.9 delle NTA, in relazioni alle seguenti Risorse e componenti: risorsa ARIA: risorsa ACQUA risorsa SUOLO risorsa ENERGIA</p>
---------------	---

per l'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO  
per la componente RIFIUTI:  
per l'INQUINAMENTO ACUSTICO

Il contributo è accolto in merito al punto 3.6.1 integrando l'art.9 delle NTA con seguente comma: " *Il PS recepisce i criteri e gli indirizzi contenuti nelle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e ai "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)"*

Il contributo è parzialmente accolto in merito al punto 3.6.3 integrando il RA con la valutazione matriciale dei possibili effetti prodotti dalle azioni del PS sulla componente aria ma non essendo presenti sul territorio del Comune di Orbetello centraline per il rilevamento della qualità dell'aria (come è emerso dall'analisi della risorsa riportata al Capitolo 9) non è stato possibile avere dati in merito alla risorsa.

Si ritiene che il RA e le NTA contengano adeguate misure di mitigazione e prescrizioni volte a perseguire la riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti.

Il contributo è parzialmente accolto in merito al punto 3.6.5 in quanto le azioni sono state analizzate, discusse e valutate durante tutto l'iter di formazione del PS anche in sede di Conferenza di Copianificazione.

Il Rapporto ambientale viene integrato con il capitolo 8 in cui è svolta attraverso una matrice la valutazione dei potenziali effetti ambientali.

Il contributo è parzialmente accolto in merito 3.7 integrando le NTA con il seguente comma: "*Il Piano Operativo in fase di elaborazione dovrà individuare e valutare alternative in relazione alle principali aree tematiche che potranno risultare critiche in base agli approfondimenti specifici svolti in sede di Piano Operativo.*"

Il contributo è parzialmente accolto in merito 3.8 in quanto il RA non necessita di integrazioni sostanziali relativamente al piano di monitoraggio, in quanto gli specifici contenuti sono stati calibrati sia sulle azioni del Piano che sulle caratteristiche ambientali del Comune di Orbetello.

Il monitoraggio costituisce l'attività di controllo degli effetti del Piano Strutturale prodotti durante il suo periodo di validità ed è finalizzato a verificare il grado di realizzazione delle azioni previste e la capacità di conseguire gli obiettivi prefissati. Serve inoltre ad intercettare tempestivamente gli eventuali effetti negativi e ad adottare le opportune misure correttive.

Le attività di monitoraggio previste costituiscono parte integrante del rapporto. Esse comprendono il controllo degli indicatori preventivamente selezionati, con riferimento specifico sia agli obiettivi del piano o del programma ed alle azioni in esso previste, sia agli impatti significativi individuali nel rapporto ambientale.

Il sistema di indicatori di monitoraggio degli effetti è differenziato a seconda dell'aspetto da valutare; ciascun indicatore viene definito, coerentemente a quanto sviluppato nel quadro conoscitivo. Sulla base dell'insieme delle conoscenze acquisite nelle ricerche specifiche e specialistiche, attivate nell'ambito dell'elaborazione del Piano Strutturale (quadro conoscitivo delle risorse ambientali), il monitoraggio si attua tenendo in considerazione i sistemi di risorse e gli indicatori ad essi connessi. IL Sistema di monitoraggio è stato integrato individuando per alcuni indicatore il valore limite stabilito dalla normativa vigente.

Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
**Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti**

Il settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinanti, riporta i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del medesimo Settore, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014.

I contributi, con le finalità sopra esposte, sono suddivisi per componente ambientale:

- 1.COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA;
- 2.COMPONENTE ENERGIA
- 3.COMPONENTE RUMORE
- 4.COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI
- 5.COMPONENTE RIFIUTI
- 6.COMPONENTE RISORSE IDRICHE.

Il Rapporto Ambientale verrà modificato ed integrato, come richiesto nell'osservazione/contributo, in merito alle seguenti componenti:

- Componente qualità dell'aria;
- Componente energia;
- Componente rumore;
- Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti;
- Componenti rifiuti;
- Componente risorsa idrica



## PIANO STRUTTURALE

### Statuto del Territorio - Territorio urbanizzato e territorio rurale

#### **Sintesi:**

Si chiedono chiarimenti in merito a:

- la rappresentazione grafica negli elaborati dello Statuto del Territorio di Tessuti storici, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui al comma 5 dell'art. 83, aree libere intercluse e aree libere periurbane con valenza strategica di cui al comma 8 dell'art. 83.

Si chiedono inoltre chiarimenti riguardo l'applicazione delle direttive contenute nella Sezione IV della Scheda di Vincolo delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del Codice.

**Esito:** Si specifica che i tessuti storici e i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, le aree libere intercluse e le aree periurbane sono individuati alle tavole Ins01 e SSS06.  
Si specifica inoltre che le aree per la riqualificazione dei margini sono costituite da aree utili per eventuali completamenti, laddove compatibili ma anche da componenti della qualità urbana, non edificabili, come la rete ecologica o aree naturalistiche integrate nei tessuti urbani.  
Il riconoscimento dei margini urbani, date le caratteristiche del territorio e dei singoli centri abitati, ha comportato l'inserimento all'interno del TU di sia di aree libere per eventuali completamenti che di aree libere non destinabili all'edificazione (rete ecologica, aree boscate, costa rocciosa) come prescritto dalla disciplina del PS.

#### **Sintesi:**

Art. 86, 104, 105 – Tessuti

Si chiedono chiarimenti riguardo alla specifica presente in tutti e tre gli articoli citati che riporta per l'art. 86 *"Il Piano Operativo potrà modificare e declinare l'articolazione dei tessuti di cui alla Tavola STA.03 – "Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali" in scala 1:10.000 senza che ciò comporti variante al PS.."* e per gli artt. 104 e 105 *"Il Piano Operativo potrà modificare e declinare l'articolazione dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali" di cui alla Tavola SSS.06 - "Il progetto di Piano: disciplina e azioni" in scala 1:10.000 senza che ciò comporti variante al PS"* e si ricorda che non necessitano di variante esclusivamente le modifiche relative al passaggio di scala.

**Esito:** Si prende atto chiarendo che non si intendevano introdurre modifiche sostanziali senza varianti salvo eventuali correzioni strettamente conseguenti al passaggio di scala e/o relativi approfondimenti.

### Strategie per lo sviluppo sostenibile del Territorio

#### **Sintesi:**

Si chiedono chiarimenti in merito a:

- le analisi delle "aree libere periurbane" contenute nell'elaborato SSS07 e alle relative strategie;

- le strategie per le "aree libere intercluse" rappresentate nella tavola SSS06, con particolare riferimento alle aree individuate alla Giannella, Orbetello, Orbetello Scalo, Ansedonia, Fonteblanda e Talamone.

**Esito:** Come specificato al precedente punto, le aree libere intercluse sono componenti del sistema insediativo che in sede di PO potranno essere destinate anche a spazi pubblici, spazi inedificati o completamenti urbani in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme di PS.

## Disciplina

#### **Sintesi:**

Art. 1 – Piano Strutturale: finalità, contenuti, ambito di applicazione

Si propone di introdurre nella norma il perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR

**Esito:** Si integra l'art. 1, comma 1 inserendo la dicitura "obiettivi" come indicato.

**Sintesi:**

Parte II - Statuto del Territorio

Titolo I - Patrimonio territoriale: beni paesaggistici e aree naturali protette

Capo I - Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico

Art. 80 – Cosa

Si propone di integrare il PS con la rappresentazione grafica dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica per i beni culturali immobili nelle aree vincolate relativamente alla "Zona della Collina di Ansedonia"

**Esito:** Si specifica che il perimetro relativo all'area descritta all'art. 80 è individuato alla tavola STA04, come specificato all'art. 69 delle NTA. Si integra peraltro l'art. 80 specificando che tale perimetro coincide con l'intorno territoriale della "Zona della collina di Ansedonia"

**Sintesi:**

Art. 23, 24, 25 – Aree soggette a tutela paesaggistica per legge

Si propone di integrare il comma 1 dei tre articoli con il riferimento all'Elaborato 7B del PIT/PPR.

**Esito:** Si integra il comma 1 dei tre articoli inserendo il riferimento all'Elaborato 7B.

**Sintesi:**

Art. 32, 33, 35 – Aree soggette a tutela paesaggistica per legge

Si chiedono chiarimenti sul riferimento alle tavole del Quadro conoscitivo contenuto nelle suddette norme dello statuto del territorio. Inoltre si propone di integrare il comma 4 dell'art. 32 specificando la Tavola dello Statuto del Territorio contenente l'individuazione dei contesti fluviali.

**Esito:** Si specifica che il PS recepisce integralmente i perimetri definiti dalle invarianti del PIT/PPR all'interno delle Tavole del Quadro conoscitivo e declina alcuni di essi nelle Tavole dello Statuto mentre per ognuno ne definisce e declina apposita normativa all'interno delle NTA. Si integra inoltre il comma 4 dell'art. 32 con il riferimento alla tavola corrispondente.

**Sintesi:**

Art. 39 – Cave

Si propone di integrare l'articolo specificando la tavola dello Statuto del Territorio contenente l'individuazione dei siti di cava menzionati nella norma.

**Esito:** Si integra l'articolo con il riferimento alla tavola corrispondente.

**Sintesi:**

Art. 88 – Aree agricole e forestali: morfotipi rurali

Si propone di inserire al comma 1 il riferimento alla tavola dello Statuto del Territorio contenente l'individuazione dei morfotipi rurali STA04, in luogo della Tavola del Quadro Conoscitivo RIC03.

**Esito:** Si specifica che il PS recepisce integralmente i perimetri definiti dalle invarianti del PIT/PPR all'interno delle Tavole del Quadro conoscitivo e declina alcuni di essi nelle Tavole dello Statuto mentre per ognuno ne definisce e declina apposita normativa all'interno delle NTA.

**Sintesi:**

Art. 89 – Morfotipi ecosistemici

La norma fa riferimento ai morfotipi ecosistemici rappresentati nella Tavola del Quadro Conoscitivo RIC02 e contiene l'individuazione degli elementi strutturali e gli elementi funzionali della Rete Ecologica che non risultano sono rappresentati nella Tavola dello Statuto del Territorio STA02.

**Esito:** Si specifica che il PS recepisce integralmente i perimetri definiti dalle invarianti del PIT/PPR all'interno delle Tavole del Quadro conoscitivo e declina alcuni di essi nelle Tavole dello Statuto mentre per ognuno ne definisce e declina apposita normativa all'interno delle NTA.

**Sintesi:**

Invarianti del PIT/PPR nello Statuto del PS

Si chiedono chiarimenti in quanto:

- nella Tavola STA01 sono rappresentati i sistemi Morfogenetici del PIT/PPR ma nella disciplina del PS non sono citati e non sono recepite le indicazioni per le azioni relative ai singoli sistemi morfogenetici

**Esito:** Si specifica che il PS recepisce integralmente sia gli aspetti normativi che i perimetri definiti dalle invarianti del PIT/PPR

- nella Tavola STA02 non sono rappresentati i morfotipi ecosistemici ma nella Disciplina sono recepite le indicazioni per le azioni relative ai morfotipi;
- nella Tavola STA03 non sono rappresentati i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, nella Disciplina del PS è stata riportata una descrizione per ogni morfotipo ma non sono citati obiettivi specifici;
- nella Tavola STA04 sono rappresentati i morfotipi rurali del PIT/PPR, nella Disciplina del PS sono elencati i morfotipi rurali e sono recepite le relative indicazioni per le azioni.

**Esito:** Si specifica che il PS recepisce integralmente i perimetri definiti dalle invarianti del PIT/PPR all'interno delle Tavole del Quadro conoscitivo e declina alcuni di essi nelle Tavole dello Statuto mentre per ognuno ne definisce e declina apposita normativa all'interno delle NTA. Pertanto nella Tavola STA02 non sono riportati i morfotipi ecosistemici in quanto vengono integralmente recepiti quelli del PIT/PPR presenti nella Tavola RIC02. Nella Tavola STA03 sono rappresentati i limiti di TU mentre si specifica che i tessuti storici e i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, le aree libere intercluse e le aree periurbane sono individuati alle tavole Ins01 e SSS06. Relativamente alla disciplina dei tessuti urbani si specifica che questa è adeguata al livello di Piano Strutturale mentre sarà il Piano Operativo, in conformità al PS, a definire obiettivi specifici.

### **Elaborato SSS08 - "Schede di inquadramento e definizione degli ambiti strategici prioritari ASP e delle Aree di Trasformazione AT esterne al Territorio Urbanizzato"**

AT 1.5 - Riqualficazione struttura turistica il Poderino

**Sintesi:**

Si propone di prevedere la nuova edificazione all'intero dell'attuale area di pertinenza e di ridimensionare la superficie territoriale dell'area di trasformazione al fine di rendere la previsione coerente con tutele.

**Esito:** Si specifica che l'ampliamento è da considerarsi in aderenza all'edificato esistente e che l'area individuata come AT 1.5 non è interessata da trasformazioni edilizie ma solo di riqualficazione ambientale e eventuali arredi stagionali a servizio della struttura.

AT 1.3 - Sosta attrezzata Golfo di Talamone

**Sintesi:**

Si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità di prevedere alternative di localizzazione per l'area di sosta

**Esito:** Si specifica che si tratta dell'unica area di proprietà comunale dove sia possibile realizzare tale intervento anche in relazione alla possibilità di un parcheggio a servizio sia del Golfo che del Parco.

AT 1.4 - Area attrezzata Kitesurf

**Sintesi:**

Si propone di eliminare la superficie edificabile e di chiarire la previsione in considerazione della disciplina di vincolo e del PIT/PPR.

**Esito:** Si specifica che la scheda del documento di copianificazione AT 1.4 indicava in maniera generica "anche attraverso la riorganizzazione e l'incremento delle attività presenti, purchè si inserisca in un sistema coordinato e integrato di offerta per il tempo libero, lo sport e il benessere delle persone". Si specifica inoltre che, ai sensi della "Schede dei Sistemi costieri - Scheda 9 - Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina" *Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.* e che il documento SSS.08 – Dossier AT prevede per l'area un quantitativo di 450 mq senza il quale non sarebbe possibile prevedere una riqualficazione di un ambito nel quale insistono già le attività sportive.

AT 1.7 - Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

**Sintesi:**

Considerando che l'intervento determina consumo di suolo nella pianura di bonifica, inaugurando un fronte del costruito oltre la strada che attualmente delimita il sito sul lato nord, si propone di verificare la previsione in relazione alla Disciplina del PIT/PPR.

**Esito:** Si specifica che l'area non va ad interessare zone individuate dalla trama della bonifica. Si conferma la necessità dell'intervento che va ad incrementare un'area produttiva esistente a servizio del comparto

produttivo legato alla nautica, anche in considerazione delle previsioni del Piano Regolatore del Porto di Talamone ove non sono previste nuove edificazioni di tipo artigianale - industriale.

AT 5.1 - ex Aeronautica militare

**Sintesi:**

Si propone di integrare la Scheda con la Disciplina del PIT/PPR.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

AT 6 - Nuovo cimitero di Albinia

**Sintesi:**

Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

AT 8.1 - Ex SIPE Nobel

**Sintesi:**

Si propone di aggiornare la Scheda dell'Area di Trasformazione con la Disciplina per l'area tutelata dal DM 14/04/1989.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

AT 9 - Museo della civiltà contadina

**Sintesi:**

Si propone di aggiornare la Scheda dell'Area di Trasformazione con la Disciplina per l'area tutelata dal DM 14/04/1989.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

**Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

Si propone di integrare la Disciplina di PS con il riferimento agli elaborati del PIT/PPR, allegato 1a e 1b.

**Esito:** Il contributo viene accolto modificando gli elaborati in tal senso.

ARPAT  
Area Vasta Sud – Dipartimento di Grosseto

**Sintesi:**

**Sintesi:**

Il contributo dell'ARPAT evidenzia la necessità di integrare il RA del PS con:

- 1) la descrizione l'evoluzione probabile dello stato dell'ambiente (declinata nelle diverse tematiche che lo compongono) senza l'attuazione del PS a una certa data rappresentativa per il campo di azione del PS stesso;
- 2) l'analisi SWOT del PS;
- 3) la stima degli impatti legati alle attività industriali
- 4) l'indicazione su gli impatti determinati dalle azioni
- 5) l'approfondimento delle misure di mitigazione;
- 6) la sintesi delle ragioni delle scelte delle alternative
- 7) di piano di monitoraggio, nel quale siano stabiliti degli indicatori di monitoraggio che rendano conto dell'effetto della variante sull'ambiente. Dovranno essere indicati le responsabilità, i ruoli, le risorse, i valori degli indicatori oltre ai quali sarà prevista la reindirizzazione delle azioni del Piano Strutturale.
- 8) relativamente all'intervento ex Sipe Nobel, all'elaborato SSS08, Dossier AT, alla pagina 71, si specifica come, relativamente a quest'ultimo intervento, il futuro Piano Operativo, dovrà definire i criteri progettuali, anche in riferimento alla sostenibilità ambientale degli interventi, considerata la vicinanza con la ZPS/ZSC - IT51A0026 "Laguna di Orbetello". Tuttavia non viene fatto alcun riferimento ad operazioni di monitoraggio, per valutare la sussistenza o meno della contaminazione del sito e di conseguenza le azioni da intraprendere.
- 9) in merito alle aree ex aeronautica militare, idroscalo di Orbetello, ex Sipe Nobel si richiama il precedente contributo e si chiede di chiarire gli aspetti sollevati.

**Esito:**

Il contributo viene parzialmente accolto: in quanto si ritiene che il Rapporto Ambiente sia da integrare come richiesto dall'ARPAT in alcune sue parti. In riferimento ai punti trattati dal contributo e sopra sintetizzati, nello specifico:

1) il Rapporto Ambientale è integrato introducendo considerazioni in merito al probabile stato dell'ambiente del Comune di Orbetello senza l'attuazione del PS, tenendo conto che l'evoluzione dello stato dell'ambiente non dipende solo dall'attuazione o meno delle previsioni del PS ma è condizionata in maniera rilevante anche dalle azioni dei piani sovraordinati, da altri piani di settore comunale nonché da normative regionali e statali.

2) il Rapporto Ambientale è integrato introducendo un'analisi SWOT;

3) il rapporto ambientale è integrato con la stima degli impatti legati alle attività industriali

4) il Rapporto Ambientale è integrato specificando la tipologia di impatti prodotti mediante un'analisi matriciale che rappresenta, uno strumento operativo rivolto a fornire un quadro sintetico dei risultati e dei processi di analisi.

Nella prima colonna della matrice vengono riportate le azioni del Piano Strutturale mentre nella prima riga sono riportate le Componenti quali suolo, acqua, rumore analizzate nel Rapporto Ambientale e che fanno riferimento agli ambiti individuati dalla normativa regionale vigente.

Le componenti (con il numero di riferimento utilizzato nella matrice) sono:

1. *Suolo e sottosuolo*
2. *Aria e inquinamento atmosferico*
3. *Rumore*
4. *Acque superficiali e Acque sotterranee*
5. *Acque meteo marine e destinate alla balneazione*
6. *Energia*
7. *Rifiuti*
8. *Ecosistema e biodiversità*
9. *Paesaggio, elementi di valore paesaggistico, storico architettonico ed archeologico*
10. *Salute umana*
11. *Popolazione e aspetti socio-economico*
12. *Aspetti territoriali*

La valutazione, come relazione causa-effetto di ciascuna azione sulle componenti, avviene tramite

l'espressione di un giudizio qualitativo sia sugli effetti che sulla rilevanza degli impatti determinati da ciascuna azione.

Si evidenzia che la valutazione considera gli effetti potenziali, cioè quelli che presumibilmente potrebbero generarsi in assenza dell'attuazione di misure di mitigazione o di prevedibili conseguenze positive di altre azioni previste dal piano. In altre parole, mette in evidenza quelle situazioni in cui è opportuno intervenire per assicurare la sostenibilità del Piano analizzato.

Di seguito sono sinteticamente evidenziati gli effetti delle diverse previsioni sulle nove componenti ambientali, espressi secondo le seguenti categorie:

In merito all'attribuzione dei giudizi qualitativi sugli effetti e sulla loro rilevanza si adotta lo schema di riferimento di seguito riportato:

- Tipo/categoria di effetto:

	potenzialmente positivo
	incerto
	potenzialmente negativo
	Nessun effetto

- Probabilità e durata dell'effetto:

**T** - temporanea

**P** - permanente

- Inoltre, nella matrice si indica l'effetto è:

**B** - a breve termine

**M** - medio termine

**L** - lungo termine

5) il RA non necessita di integrazioni relativamente alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti. Il RA contiene già, sulla base del quadro ambientale e delle azioni previste dal PS, le misure di mitigazione e compensazione sufficienti ed adeguate per garantire la sostenibilità degli interventi e la minimizzazione degli impatti prodotti.

6) il RA è integrando la sintesi delle ragioni delle scelte delle alternative.

7) Il RA non necessita di integrazioni sostanziali relativamente al piano di monitoraggio, in quanto gli specifici contenuti sono stati calibrati sia sulle azioni del Piano che sulle caratteristiche ambientali del Comune di Orbetello.

Si ritiene che il monitoraggio costituisca l'attività di controllo degli effetti del Piano Strutturale prodotti durante il suo periodo di validità e che sia finalizzato a verificare il grado di realizzazione delle azioni previste e la capacità di conseguire gli obiettivi prefissati. Serve inoltre ad intercettare tempestivamente gli eventuali effetti negativi e ad adottare le opportune misure correttive.

Le attività di monitoraggio previste costituiscono parte integrante del rapporto. Esse comprendono il controllo degli indicatori preventivamente selezionati, con riferimento specifico sia agli obiettivi del piano o del programma ed alle azioni in esso previste, sia agli impatti significativi individuati nel rapporto ambientale.

Il sistema di indicatori di monitoraggio degli effetti è differenziato a seconda dell'aspetto da valutare; ciascun indicatore viene definito, coerentemente a quanto sviluppato nel quadro conoscitivo. Sulla base dell'insieme delle conoscenze acquisite nelle ricerche specifiche e specialistiche, attivate nell'ambito dell'elaborazione del Piano Strutturale (quadro conoscitivo delle risorse ambientali), il monitoraggio si attua tenendo in considerazione i sistemi di risorse e gli indicatori ad essi connessi.

Il Sistema di monitoraggio è stato integrato individuando per alcuni indicatori, il valore limite stabilito dalla normativa vigente.

8) relativamente all'intervento ex Sipe Nobel si ritiene che non siano necessarie in fase di PS individuare operazioni di monitoraggio per valutare la sussistenza o meno della contaminazione del sito e di conseguenza individuare le azioni da intraprendere poiché l'area è sita ad una distanza tale da non interferire con la ZPS/ZSC - IT51A0026 "Laguna di Orbetello". Si evidenzia che l'*Allegato al Rapporto ambientale VAS.01 SINCA - Studio per la valutazione di Incidenza ambientale* contiene le verifiche delle incidenze potenziali.

9) relativamente alle aree Ex aeronautica militare, Idroscalo di Orbetello, ex Sipe Nobel il RA è stato parzialmente integrato come illustrato nei precedenti punti.

In merito a tali aree e a tutti gli interventi ricadenti nelle aree oggetto di bonifica, a seguito dell'accoglimento del contributo di ARPAT la disciplina è stata integrata come segue " *Tutti gli interventi ricadenti nelle aree oggetto di bonifica sono fattibili, da un punto di vista ambientale e geologico. Gli interventi naturalmente dovranno ottemperare, per quanto riguarda gli aspetti geologici, a quanto indicato nelle norme di Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del D.P.G.R. 53/R/2011. Per gli aspetti ambientali gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nel D.L.gs. 152/2006*

*e s.m.i. e nelle specifiche prescrizioni associate ai relativi procedimenti di bonifica.”*

Durante la fase di elaborazione del Piano Operativo si dovrà approfondire il quadro conoscitivo relativo a tali aree in riferimento anche alla procedura di bonifica ed in relazione alle scelte pianificatorie al fine di evidenziare le eventuali criticità, indirizzare le scelte e valutare gli effetti.



## COMUNE DI ORBETELLO

SETTORE Urbanistica Edilizia

tel. 0564/861111

fax. 0564/860648

PROVINCIA DI GROSSETO

Servizio Urbanistica e V. Paesaggistico

C.F.82001470531

P.I.00105110530

Prot. 25527

Orbetello 14.07.2020

Spett.le Comune di Orbetello

Al Sindaco

Settore Urbanistica Edilizia

**OGGETTO: PIANO STRUTTURALE COMUNALE: Adozione ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014; fase di consultazioni VAS art. 25 della LRT 10/2010: osservazioni di Ufficio.**

Vista la **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15-02-2019** ad oggetto: *“avvio del procedimento del piano strutturale di Orbetello ai sensi della LRT 65/2014. avvio della fase preliminare di VAS ai sensi della LRT 10/2010. Avvio della procedura di conformazione al Piano Di Indirizzo Territoriale Con Valenza Di Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della disciplina di piano del medesimo PIT/PPR.”*, con cui:

- è stato avviato il procedimento urbanistico, contemporaneamente all'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), tramite Documento preliminare di cui all'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010 comprensivo del Preliminare dello studio di incidenza ambientale
- si è dato contestualmente avvio al procedimento di conformazione del Piano Strutturale Comunale al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della “Disciplina del Piano” del PIT/PPR, tramite l'invio dell'atto di avvio, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano paesaggistico, alla Soprintendenza competente e alla Regione Toscana;

**Visto che con Del. C.C. n. 6 del 04.03.2020 il Comune ha adottato il Piano Strutturale, comprensivo di rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica e valutazione di Incidenza**

Considerato che nel rispetto dell'art 8 della LRT 10/2010, al fine di evitare duplicazioni le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione di cui al capo III, sono coordinate con quelle previste per specifici piani e programmi.

Per i piani e programmi disciplinati dalla l.r. 65/2014, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma, e le consultazioni di cui all'articolo 25, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 19 della l.r. 65/2014 (156) sul piano o programma adottato,

Considerato che **la pubblicazione sul BURT** degli avvisi di adozione ai sensi della LRT 65/14 e LRT 10/2010 è avvenuta in **data 18.03.2020**,

Considerato che a seguito del DL 08.04.2020 n. 23 la scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni al PS, inizialmente prevista fino al 18 maggio 2020, è stata in ultimo prolungata fino al **14 LUGLIO 2020**,

**CON LA PRESENTE si inoltrano le seguenti osservazioni di UFFICIO:**

1. Correggere eventuali refusi, errori materiali all'interno di tavole e documenti testuali;



2. si ritiene di dover aggiungere all'interno delle norme chiarimenti/revisioni al fine di rendere più esplicita la disciplina;
3. Risulta errata la mascherina della “Tav sta02 eco pae 10k q2”, in quanto aprendola si trova quella della tav sta 03 quadro 2; Aprendo invece la “tav sta 03 quadro 2” c'è la stessa mascherina ma con rif. scala 1:30.000.
4. l'elenco documenti cita erroneamente la LRT 64/2015, anziché la LRT 65/2014,
5. In tutte le mascherine sono invertiti il responsabile del procedimento con il garante dell'informazione e della partecipazione
  - INS.01 - DOSSIER DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, LRT 65/2014 -Individuazione e analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo: verificare il perimetro del TU ad Ansedonia che evidenzia minime incongruenze tra le varie rappresentazioni grafiche,
  - TAVOLA STA.01 – Quadro 5: Giacimenti e risorse: non risulta corrispondenza tra colori legenda e tavola. Verificare l'esattezza dei perimetri riportati.

#### **SSS07\_Atlante\_UTOE:**

a pag. 5 il documento riporta dati errati del dimensionamento complessivo, che non coincidono con la sommatoria delle singole UTOE: correggere con i contenuti esatti:

- *Il dimensionamento totale massimo ammissibile previsto dal piano è di ..... mq di SE totali, di cui ..... mq (..... mq di riuso) all'interno del TU e ..... fuori dal TU.*

Considerato che il dimensionamento previsto nel PS adottato era strettamente cucito sulla base delle istanze pervenute in fase di avviso pubblico, l'Amministrazione ritiene opportuno, viste le numerose osservazioni pervenute al PS e i contributi partecipativi al Piano Operativo, incrementare di poco il dimensionamento del piano strutturale.

Nel dimensionamento si ritiene opportuno inoltre individuare un surplus (“riserva” del 10% di dimensionamento in più rispetto alle richieste immediate) che chiaramente non verrà utilizzato nel primo piano operativo, ma che possa garantire all'amministrazione la possibilità di un ulteriore PO con minime quote di dimensionamento ancora disponibili.

#### **SSS08\_dossier AT:**

- Nella At 04 San Donato a pag 47: è presente un refuso in quanto si cita “ Se Recupero : 13.200 mq (da intendersi comprensivo delle volumetrie sia interne che esterne al TU)”, mentre è totalmente esterno al TU.
- nella AT08 Si chiede di verificare il perimetro della ex SipeNobel – pag. 64 -, in quanto riporta delle incongruenze con il precedente perimetro individuato negli strumenti urbanistici. Verificare gli altri elaborati dove è riportato il perimetro.

#### **Disciplina:**

Si osserva di inserire in norma l'ammissibilità della realizzazione di impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto della specifica disciplina vigente in merito.

Al fine di garantire la manutenzione del territorio, mediante la valorizzazione di attività che ne salvaguardino la tutela, si chiede di prevedere una norma che consenta alle aree individuate con destinazione a parco la possibilità di un utilizzo anche di tipo rurale, norma che il Piano Operativo dovrà disciplinare nel dettaglio.

### **Aspetti geologici:**

- In tutte le Tavole Geomorfologiche non sono presenti, nella legenda, il riferimento ai corpi franosi e quiescenti. Le tavole sono le seguenti:
  - Tav.G.03
    - Quadro 1
    - Quadro 2
    - Quadro 3
    - Quadro 4
    - Quadro 5
  
- In tutte le Tavole di Pericolosità Geologica si evidenzia un refuso in quanto si ripete la dizione **geologica invece che di frana**. Le tavole sono le seguenti:
  - Tav.G.07
    - Quadro 1
    - Quadro 2
    - Quadro 3
    - Quadro 4
    - Quadro 5
  
- Si ritiene opportuno rivedere le perimetrazioni delle zone a pericolosità geologica elevata G.3 associate alla presenza delle dune costiere in riferimento alle diverse condizioni morfologiche rappresentate dalle dune facenti parte del territorio urbanizzato, quindi già antropizzato e le porzioni di duna esterne al territorio urbanizzato e quindi non antropizzate.

### **Aspetti idraulici:**

Studi idraulici area Albinia: a seguito di Sentenza del Consiglio di Stato che obbliga il Comune a ripianificare in variante al RU la zona oggetto di sentenza, il Comune di Orbetello ha incaricato uno studio di eseguire le nuove sezioni di tutto il canale 4. Considerato che la variante al RU è in itinere, le nuove sezioni dovranno essere utilizzate nei modelli idraulici inerenti la variante in ottemperanza della sentenza, e di conseguenza andranno ad aggiornare gli studi di supporto al PS.

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Francesca Olivi

---

*(Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi telematici del Comune di Orbetello)*